

VISION رؤيـــة
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

المملكة العربية السعودية
وزارة التعليم
جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية
مركز التميز البحثي في فقه القضايا المعاصرة
سلسلة قضايا فقهية معاصرة (٥٧)



ملكية الشقق والطوابق

الأحكام الفقهية والإجراءات النظامية

إعداد
د. أفنان بنت محمد بن عبدالعزيز العلي
عضو هيئة التدريس في قسم الفقه - كلية الشريعة
جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

الطبعة الأولى
١٤٤٣هـ - ٢٠٢٢م

رؤيـــة VISION
2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



المملكة العربية السعودية
وزارة التعليم
جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية
مركز التميز البحثي في فقه القضايا المعاصرة
سلسلة قضايا فقهية معاصرة (٥٧)



مركز التميز البحثي
في فقه القضايا المعاصرة

ملكية الشقق والطوابق

الأحكام الفقهية والإجراءات النظامية

إعداد
د. أفنان بنت محمد بن عبدالعزيز العلي
عضو هيئة التدريس في قسم الفقه - كلية الشريعة
جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

الطبعة الأولى
١٤٤٣هـ - ٢٠٢٢م

قواعد النشر في المركز وضوابطه:

١. أن يكون موضوع البحث في النوازل الفقهية المرتبطة بواقع الناس والمجتمع.
٢. أن يتصف بالجدة والأصالة في المنهج والمعالجة.
٣. ألا يكون البحث مقدما إلى جهة أخرى بقصد تمويله أو الحصول على درجة علمية.
٤. ألا يكون البحث مستلا من عمل علمي سابق.
٥. يتم تحكيم البحث من قبل متخصصين اثنين على الأقل من حملة شهادة الدكتوراه.
٦. منشورات المركز التي تحمل أسماء مؤلفيها لا تعبر بالضرورة عن رأي المركز وينشرها المركز ما دام الرأي مقبولا في إطار الاجتهاد الفقهي العام.
٧. تخضع البحوث للأصول الفنية المعتمدة من المركز فيما يتعلق بخدمات ما قبل الطباعة.
٨. يشترط في البحث ألا تقل صفحاته عن ثمانين صفحة.
٩. يشترط في المشاريع العلمية أن تخضع للضوابط المعتمدة لتمويل المشاريع البحثية من المركز.
١٠. لا تعاد البحوث إلى أصحابها عند عدم نشرها.

الضوابط الفنية:

- الورق: المقاس القياسي (A4) ٢١×٢٩.
- خط الكتابة (Traditional Arabic).
- حجم الخط: المتن: بنط ١٨ والحواشي: بنط ١٤.
- الحواشي الجانبية: ٢.٥ من الجهات الأربع.
- المسافة بين السطور: مفرد.

بسم الله الرحمن الرحيم

ح جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية. مركـز التميـز البحثـي في فقـه القضايا المعاصرة، ١٤٤٣هـ.

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر.

العلي، أفنان بنت محمد بن عبد العزيز.

ملكية الشقق والطوابق الأحكام الفقهية والإجراءات النظاميـة. أفنـان بنـت محمد العلي

الرياض، ١٤٤٣هـ/ ٢٠٢٢م. (سلسلة قضايا فقهية معاصرة؛ ٥٧)

٨٤ ص، ١٧×٢٤سم

ردمك: ٨-٠٧-٨٣٧٤-٦٠٣-٩٧٨

١- الملكية العقارية - قوانين وتشريعات -السعودية. ٢- الملكية (فقه إسلامي) أ. العنوان ب. السلسلة

ديوي ٣٤٦,٥٣١٠٤ ٩٤٤١/ ١٤٤٣

رقم الإيداع: ٩٤٤١/ ١٤٤٣

ردمك: ٨-٠٧-٨٣٧٤-٦٠٣-٩٧٨

مركز التميز البحثي في فقه القضايا المعاصرة

العنوان: جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية

مبنى العمادات المساندة (٢) – الدور الثالث

هاتـف: ٩٦٦ (١١) ٢٥٩٤١٠٢

مرسال: tameiz@imamu.edu.sa

الموقع الشبكي:

https://units.imamu.edu.sa/rcentres/rces/Pages/default.aspx

www.rej.org.sa

ملخص البحث

هذا البحث يدرس قضية متجددة في حياة الناس تتعلق بتملك الشقق والطوابق، إذ حقيقة التملك فيها على نوعين: ملكية مفرزة، وملكية مشتركة، ولا غنى للمجتمع عن تملك هذا النوع من المسكن، وحاجته الشديدة لمعرفة ما يتعلق به من أحكام فقهية وأنظمة قانونية، وقد صدر نظام جديد في المملكة العربية السعودية وهو نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، وكان له بالغ الأثر في بيان حقوق الملاك ما لهم وما عليهم.

تناول المبحث الأول من هذا البحث أبرز المسائل الفقهية المتعلقة بهذا النوع من التملك، والتركيز على الأجزاء المشتركة منها؛ حيث إنها أكثر ما يقع النزاع فيها، واستعرض الأنظمة التي لها علاقة بكل حكم شرعي منها.

وفي المبحث الثاني الأحكام الفقهية والإجراءات النظامية في جمعية الملاك، وفيه بيان لهذه الجمعية ونشأتها وما تهدف إليه والتكييف الفقهي لها.

Study Title: Ownership of apartments and floors, jurisprudence provisions and legal procedures

Dr. Afnan bint Muhammad Al-Ali

Summary:

This research studies a renewable issue in people’s lives related to the ownership of apartments and floors, as the reality of its ownership is of two types: portioned ownership and joint ownership, and the society is indispensable for owning this type of housing, and in an urgent need to know its jurisprudential rulings and legal laws. A new law in the Kingdom of Saudi Arabia which is the law of property, sorting and managing the real estate unit was issued, and it had a great impact in clarifying the rights of owners, what they have and what they owe.

The first section of this research dealt with the most prominent jurisprudential issues related to this type of ownership, concentrating on its common parts; as it is the most disputed issue, reviewing the laws that are related to each legal ruling.

In the second section, the jurisprudential rulings and the regular procedures in the owners’ union, which includes a statement of this association, its establishment, what it aims at, and its jurisprudential adaptation

مقدمة المركز

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وعلى آله وصحبه ومن اهتدى بهداه إلى يوم الدين، أما بعد:

فإن من أبرز أعمال مركز التميز البحثي في فقه القضايا المعاصرة استكتاب الباحثين المختصين في العلوم الشرعية في الموضوعات المتعلقة بالنوازل الفقهية، وقضايا العصر المستجدة التي تتطلب بيان الحكم الشرعي فيها. فكانت هذه السلسلة في قضايا الفقه المعاصرة منجزاً من منجزات المركز، وعملا من أعماله المتجددة؛ إذ يصدر المركز في العام الجامعي مجموعة من البحوث الفقهية المحكمة في القضايا المعاصرة، التي استُكتب فيها المختصون.

ومركز التميز البحثي في فقه القضايا المعاصرة يسره أن يقدم لطلبة العلم الأعزاء، ولعموم القراء الفضلاء إصداره السابع والخمسين ضمن سلسلته المتجددة (قضايا فقهية معاصرة)، وعنوان هذا الإصدار هو: (**ملكية الشقق والطوابق: الأحكام الفقهية والإجراءات النظامية**).

وقد أعد هذا البحث وأنجزه الدكتورة: أفنان بنت محمد بن عبد العزيز العلي، عضو هيئة التدريس في قسم الفقه - كلية الشريعة بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.

ويأتي هذا البحث ضمن المشاريع البحثية لخطة المركز لعام ١٤٤٣هـ، إذ اعتمدت اللجنة العلمية في المركز موضوع هذا البحث وخطته، وبعد إنجازه عُرض البحث على فاحصين فأجازاه، ومن ثَّم أوصت اللجنة العلمية بطباعته ونشره ضمن إصدارات المركز لهذا العام الجامعي ١٤٤٣هـ الموافق ٢٠٢١ / ٢٠٢٢م.

والمركز إذ ينشر هذا البحث ليشكر فضيلة الدكتورة: أفنان العلي على ما قدمته من جهد في الإعداد والإنجاز، ويأمل أن يُسهم بحثها في نفع الباحثين، وإثراء المكتبة الفقهية بالبحوث المتعلقة بقضايا العصر.

وبهذه المناسبة، فإن المركز يشكر معالي رئيس الجامعة الأستاذ الدكتور/ أحمد بن سالم العامري، على دعمه المتواصل للمركز، ويشكر جميع من أسهم في إنجاز هذا البحث وإخراجه، ويأمل أن يجد فيه القارئ ما يفيده وينفعه.

د. محمد بن حسن بن عبد العزيز آل الشيخ

مدير مركز التميز البحثي في فقه القضايا المعاصرة

المقدمة

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمداً عبده ورسوله، صلى الله عليه وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً.

أمـــا بعد:

فإن المتأمل في الواقع يشهد تطورا في شتى مجالات الحياة، ومنها التطور العمراني، وأبرزها انتشار المشاريع السكنية، والتي بلا شك تهم كل أسرة خاصة مع بداية تكوين العائلة والاحتياج إلى مكان ملائم يحقق الاستقرار ويراعي في ذلك تنوع الخدمات، فجاءت فكرة بيع الشقق والطوابق التي كان لها القبول الواسع، إذ إنها إضافة إلى ما ذكرته من متطلبات الأسرة يراعي الناحية المادية مع غلاء الأراضي وامتلاك البيوت، وما زالت تتجدد حتى حظيت برضا الأسر وتنافس كثير من أصحاب المشاريع في الوصول لمبتغى السكّان والنازلين، واحتاج هذا التطور البحث عن مسائل فقهية تتعلق بهذا النوع من المسكن لكثرة احتياجه وسرعة تطوره وتجدد نوازله، فجاء هذا البحث الذي هو ضمن بحوث مركز التميز البحثي للندوة المنعقدة بعنوان (ملكية الشقق والطوابق، الأحكام الفقهية والإجراءات النظامية) وتاريخ ٢٨/ ٢/ ١٤٤٣هـ.

أهمية الموضوع:

تظهر أهمية الموضوع فيما يلي:

١- حاجة المجتمع لهذا النوع من السكن الذي يحقق للأسرة رغبة التملك بكلفة مادية أقل.

٢- تجدد صور امتلاك الشقق والطوابق وما يتبعها من مرافق مشتركة مما يكثر وقوع النزاع والاختلاف حولها، وحقوق المُلاك ما لهم وعليهم.

٣- صدور نظام جديد وهو: نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، الذي كان له تأثير كبير على تملك الشقق والطوابق.

أسباب اختياره:

١- المشاركة في ندوة (تملك الشقق والطوابق) التي عقدها مركز التميز البحثي.

٢- أهمية الموضوع السابق ذكرها.

هدف الموضوع:

البحث في أبرز المسائل الفقهية المتعلقة بتملك الشقق والطوابق والتركيز على الأجزاء المشتركة منها حيث إنها أكثر ما يقع النزاع فيها، واستعراض الأنظمة الجديدة التي تخصها وبيان أثرها على المسألة.

الدراسات السابقة:

وقفت على بعض المؤلفات التي تناولت البحث عن بعض جوانب تملك الشقق والطوابق منها:

١- أحكام ملكية الوحدات العقارية، بحث تكميلي مقدم لنيل درجة الماجستير في المعهد العالي للقضاء ١٤٢٤ / ١٤٢٥هـ، الباحث: ماجد بن عبد الله المشوح.

٢- شقق التمليك أحكام وضوابط، بحث فقهي مقارن مع نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها في المملكة العربية السعودية، د. صالح بن علي الشمراني، جامعة أم القرى- معهد البحوث العلمية وإحياء التراث الإسلامي ١٤٣١هـ.

٣- نوازل العقار- دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، د.أحمد العميرة، ١٤٣٢هـ، دار الميمان للنشر والتوزيع.

إلا أن الموضوع متجدد خاصة مع صدور نظام حديث لملكية الوحدات العقارية تم اعتماده في عام ١٤٤١هـ وقد أثر بدوره على تملك الشقق والطوابق، وهو ما لم تتناوله المراجع السابقة.

منهج البحث:

يتلخص منهجي في هذا البحث فيما يأتي:

١- سلكت المنهج التحليلي الاستقرائي حول موضوع تملك الشقق والطوابق والنظر بما يتعلق بها من نزاعات والأنظمة الواردة فيها وأثرها على الأحكام الشرعية.

٢- أصور المسألة المراد بيان حكمها ومن ثم ذكر أقوال المذاهب الأربعة فيها، والإعراض عن الأقوال الشاذة.

٣- إن كانت المسألة من النوازل فأجتهد في تخريجها وبناء المسألة عليها.

٤- عزو قول كل مذهب إلى كتب المذهب نفسه، والاستدلال لذلك.

٥- تخريج الأحاديث والآثار من مصادرها الأصيلة، وذكر حكم العلماء عليه إن لم يكن في الصحيحين.

٦- بيان معنى الغريب.

٧- التركيز في البحث على المسائل المعنية وتجنب الاستطراد.

خطة البحث:

انتظمت الخطة في مقدمة، وتمهيد، ومبحثين، وخاتمة، وبيانها كالآتي:

- المقدمة، وفيها أهمية الموضوع وأسباب اختياره، وأهدافه، ومنهج البحث وتقسيماته.
- **التمهيد، وفيه مطلبان:**

المطلب الأول: التعريف بمصطلحات الموضوع.

المطلب الثاني: تطور نظام المملكة العربية السعودية في تملك الشقق والطوابق.

- **المبحث الأول: الأحكام الفقهية والإجراءات النظامية في الوحدات العقارية المفرزة، وفيه خمسة مطالب:**

المطلب الأول: تعريف الوحدات العقارية المفرزة.

المطلب الثاني: أنواع الملكية في الوحدات العقارية المفرزة والحقوق المتعلقة بها.

المطلب الثالث: صيانة الأجزاء المشتركة في الوحدات العقارية المفرزة.

المطلب الرابع: التعديل في البناء المشترك زيادة وهدما.

المطلب الخامس: حق الشفعة.

- **المبحث الثاني: الأحكام الفقهية والإجراءات النظامية في جمعية الملاك، وفيه أربعة مطالب:**

المطلب الأول: التعريف بجمعية الملاك ومهامها.

المطلب الثاني: ممثل الملاك وحدود صلاحيته.

المطلب الثالث: موارد جمعية ملاك.

المطلب الرابع: التكييف الفقهي لجمعية الملاك.

- **الخاتمة.**
- **الفهارس.**

هذا وأسأل الله جل جلاله أن يجعله علما نافعا ويبارك فيه، وصلى الله وسلم على نبينا محمد.

التمهيد

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: تعريف تمليك الشقق والطوابق

المطلب الثاني: تطور نظام المملكة العربية السعودية في تملك الشقق والطوابق

المطلب الأول: تعريف تمليك الشقق والطوابق.

أولا: تعريف المُلْكِية.

المُـلْكِية لغة:

"المَـلْكُ والمُـلْـكُ والمِلْك احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به"(١).

قال ابن فارس: "الميم واللام والكاف أصلٌ صحيح يدلُّ على قوّةٍ في الشيء، ثم قيلَ مَلَكَ الإنسانُ الشَّيء يملِكُه مَلْكاً، والاسم الملْك؛ لأنَّ يدَه فيه قويّةٌ صحيحة" (٢).

اصطلاحًا:

تعددت تعريفات الفقهاء للملكية ومن أكثرها شمولا ما ذكره ابن تيمية رحمه الله في تعريف الملك فقال: " القدرة الشرعية على التصرف في الرقبة"(٣).

ثانيا: تعريف الشِّقق.

الشِّقَقُ لغة: قال ابن فارس: الشين والقاف أصلٌ واحد صحيح يدلُّ على انصداعٍ في الشيء، والشِّقَّة: شَظِيَّةٌ تُشَظَّى من لوحٍ أو خشبة، ويقال لنِصف الشيء الشِّقّ(٤).

---

(١) لسان العرب (٦/ ٤٢٦٧).

(٢) مقاييس اللغة (٥/ ٣٥١).

(٣) الفتاوى الكبرى (٤/ ١٠٦).

(٤) ينظر: مقاييس اللغة (٣/ ١٧٠).

والشَّقَّة: "جزء من البيت تنفرد غالبًا بسكناه أسرة"[١].

اصطلاحًا:

لم يورد نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها تعريفا للشقة، وجاء في نظام تملك الشقق في الأردن: "(الشقة) وحدة سكنية مستقلة من طابق"[٢] .

والعلاقة بين المعنى اللغوي والاصطلاحي أن الشقة لغة تطلق على الجزء من الشيء وفي الاصطلاح مزيد بيان لهذا الشيء وهو البيت أو البناية، فالشقة مساحة مقتطعة من البيت أو العمارة وهي جزء منه.

ثالثا: تعريف الطَّابِق:

الطَّابِقُ لغة:

"الطَّبَقُ واحد الأَطْباقِ، وطَبَقاتُ الناس مراتبهم، والسموات طِبَاقٌ أي بعضها فوق بعض"[٣].

وفي المعجم الوسيط[٤]: "الطَّابق الدور في البيت أو العمارة، وهي محدثة، وجمعها طوابق وطوابيق".

---

(١) العامي الفصيح من إصدارات مجمع اللغة العربية بالقاهرة (١٣/ ٦).

(٢) المادة الثانية من نصوص ومواد قانون ملكية الطوابق والشقق في الأردن على الشبكة https://cutt.us/l٢xwg

(٣) مختار الصحاح ت محمود خاطر (ص: ٤٠٣)

(٤) (٢/ ٥٥٠)

اصطلاحا:

جاء في نظام تملك الشقق في الأردن: "(الطابق) وحدة سكنية أو أكثر في مستوى أفقي واحد"[١].

والعلاقة بين المعنى اللغوي والاصطلاحي أن الطابق لغة يدل على أجزاء يعلو بعضُها بعضًا، وفي الاصطلاح بيان أن الطابق المساحة الأفقية في بناء يعلوه طابق آخر مثله.

والمقصود بهذا البحث أن يتملك عدة أشخاص شققا أو طوابق في بناء واحد، فيكون لكل واحد منهم جزء خاص انفرد به، وجزء عام يشترك فيه مع غيره.

---

(١) المادة الثانية من نصوص ومواد قانون ملكية الطوابق والشقق في الأردن.
https://cutt.us/l٢xwg

المطلب الثاني: تطور نظام المملكة العربية السعودية في تملك الشقق والطوابق.

لما كان من مهام الأسرة المسكن الملائم، والرغبة في التملك وما يقابل ذلك من كلفة في شراء البيوت، جاءت فكرة مشاريع تملك الشقق والطوابق، حيث إنها أقل كلفة وأكثر ملاءمة للأسر الصغيرة خاصة، وكان من أهم ما تقوم عليه كيفية جعلها بيئة سكنية مريحة آمنة يعرف الساكن فيها ماله وما عليه، فكان من حرص المملكة العربية السعودية على تحقيق ذلك أن سعت إلى إيجاد نظام خاص لتعدد ملاك البناء الواحد المكون من شقق وطوابق، **فصدر نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها بالمرسوم الملكي رقم (٥) وتاريخ ١١/ ٢/ ١٤٢٣هـ، وبقرار مجلس الوزراء رقم (٤٠) وتاريخ ٩ / ٢/ ١٤٢٣ هـ**، بتسعة عشر مادة، وكان الإشراف حينئذ كما نصت المادة السابعة عشرة منه:

"يصدر وزير الشئون البلدية والقروية اللائحة التنفيذية والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا النظام"، وقد صدرت بثلاث وعشرين مادة [١] .

وبعد ذلك سعت المملكة إلى تطوير هذا النظام ودعمه بما يزيد من تحقيق أهداف بناء الشقق والطوابق وتملكها، فصدر النظام الجديد بالمرسوم الملكي رقم (٨٥) بتاريخ ٢ / ٧ / ١٤٤١ هـ، وبقرار مجلس الوزراء رقم ٤٤٠ بتاريخ ١ / ٧/ ١٤٤١ هـ.

---

(١) ينظر موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية https://www.housing.gov.sa/

وجاء في مادته الثانية والثلاثين:

"يحل النظام محل نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٥) والتاريخ ١١/ ٢/ ١٤٢٣هـ، ويلغي كل ما يتعارض معه من أحكام"[١].

فأصبح الإشراف على الوحدات العقارية تابعا لوزارة الإسكان[٢]، وأسند وضع اللوائح والأنظمة إلى الهيئة العامة للعقار، وقد صدرت بإحدى وأربعين مادة [٣].

ومن نتاجها برنامج مُلاك وهو أحد البرامج المقدمة من وزارة الإسكان استناداً على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، والذي يهدف إلى خلق بيئة سكنية صحية ومنظمة تخلق على المدى الطويل تعايشا وراحة مشتركة [٤].

---

(١) ينظر: موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية، نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها https://mullak.housing.gov.sa/public-page/٣٤٠

(٢) دمج وزارة الشؤون البلدية والقروية مع وزارة الإسكان في عام ١٤٤٢هـ.

(٣) https://www.housing.gov.sa/ar/regulations

(٤) ينظر برنامج ملاك على موقع الوزارة https://mullak.housing.gov.sa/public-page/٢٤٦

والذي لا ريب فيه أن هذه الأنظمة حققت كثيرا مما تهدف إليه من تسهيل التملك وحفظ الحق والقضاء على أكبر قدر من الإشكالات التي قد تحصل في تملك الشقق والطوابق لما فيها من أجزاء مشتركة للجميع حق فيها.

المبحث الأول: □

الأحكام الفقهية والإجراءات النظامية في الوحدات العقارية المفرزة □

وفيه خمسة مطالب:

المطلب الأول: معنى الوحدات العقارية المفرزة.

المطلب الثاني: أقسام الملكية في الوحدات العقارية المفرزة، والحقوق المتعلقة بها.

المطلب الثالث: صيانة الأجزاء المشتركة في الوحدات العقارية المفرزة.

المطلب الرابع: التعديل في البناء زيادة وهدما.

المطلب الخامس: حق الشفعة في بيع الشقق والطوابق.

المطلب الأول: معنى الوحدات العقارية المفرزة

فرز الوحدات العقارية هي إحدى خدمات وزارة الإســـكان وهي عبارة عن إجراءات ومتطلبات يتم عن طريقها تقسيم مبنى إلى عدة وحدات عقارية تحدد من خلاله كافة المعلومات عن الوحدة العقارية ونصابها من مساحة الأرض ومن الأجزاء المشتركة في العقار وحقوق الاستخدام، ويتم تقديم الخدمة للمستفيدين (المالك أو المطور) عبر المكاتب الاستشارية والمساحية المعتمدة لدى برنامج الفرز، ويصدر بعد التدقيق والموافقة على الطلب محاضر فرز ترسل لكتابة العدل ليتم افراغها للمستفيد أو المشتري [(١)].

فالشقق والطوابق التي تتعدد ملاكها مع اشتراكهم في بناء واحد هي نوع من الوحدات العقارية المفرزة، تستدعي معرفة الأحكام المتعلقة بها والحقوق التي للمتملك والتي عليه، وبيان هذا في ثنايا البحث.

***

---

(١) ينظر: موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان:

https://www.housing.gov.sa/ar/initiative/subdivision

المطلب الثاني: أقسام الملكية في الوحدات العقارية المفرزة، والحقوق المتعلقة بها

تنقسم الملكية في تملك الشقة أو الطابق إلى قسمين:

القسم الأول: الملكية المفرزة.

وهي جزء يمتلكه الشخص ملكا منفردا لوحده لا يشاركه فيه غيره، تخول له الانتفاع به على وجه كامل وباستقلالية عن باقي الشركاء.

وجاء تعريفها في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها بالمملكة العربية السعودية: أنها "الجزء المحدد في العقار المشترك الذي يخول مالكه الانتفاع به والتصرف فيه مستقلا عن أجزاء العقار الأخرى، ويشمل ذلك المنزل أو الشقة أو الطبقة أو المحل التجاري أو المرآب (كراج)".(١)

فمن ملك الشقة أو الطابق في البناء فقد ملك حق الانتفاع منها والتصرف فيها حيث شاء؛ لأنها ملكه وحده ولا يجوز لأحد أن يمنع أو يفرض على صاحبها شيئا في داخل حدود هذه الملكية وجدرانها الداخلية كلون الدهان أو نوع الأثاث؛ إلا أن هذه الملكية مقيدة بأن لا يكون في استعمال حقه ضررا على غيره.(٢)

---

(١) نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

https://mullak.housing.gov.sa/public-page/٣٤٠

(٢) ينظر: المبسوط (٣٠/ ١٩٢)، بدائع الصنائع (٦/ ٢٥٧)، مواهب الجليل (٥/ ١٥٠)، الحاوي الكبير (٦/ ١٠٧٣)، المغني (٧/ ٤٩).

وقد نصت المادة السادسة عشرة من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها: "ليس لجميعة الملاك أن تحد أو أن تقيد من حقوق المالك"[١].

لكن لو كان في هذا التصرف تجاوزا بإحداث ضرر للجار أو مخالفة لعرف جارٍ بينهم، كأن يجعل في مساحته الخاصة مكانا لإقامة الحفلات، أو صالة رياضية ينتفع بها من هو خارج البناء، فهل له ذلك؟.

المتأمل في نصوص الشريعة وأقوال الفقهاء يرى أنها تقرر أن أي انتفاع للشخص في ملكه وحقه الخاص مشروط بأن لا يضر غيره من الشركاء فيما قد يفعله ويلحق الجار أثره، لقوله صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار)[٢].

---

(١) ينظر: موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
https://mullak.housing.gov.sa/public-page/ ، ٣٤٠
وسيأتي ذكر تفصيل بيان لجمعية الملاك في المبحث الثاني في هذا البحث.

(٢) أخرجه الحاكم في مستدركه (٢/ ٧٤) (٢٤٠٠) والبيهقي في السنن الكبرى (٦/ ١١٤) (١١٣٨٤)، والدار قطني في سننه (٧/ ٣٨٧) (٣١٢٤)، ومالك في الموطأ (٢/ ٧٤٥) (١٤٢٩)، قال الحاكم: " هذا حديث صحيح الإسناد على شرط مسلم ولم يخرجاه " ووافقه الذهبي في ذلك.

وورد في المادة التاسعة (٢): "لا يحق لأي مالك القيام بعمل من شأنه الإضرار بالهيكل الإنشائي أو التأثير على الواجهات".

ومما لا شك فيه أن جعل الشقة أو الطابق محلا لإقامة الحفلات أو صالة رياضية، فهو استعمال للشيء في غير ما وضع له، وضرره ممتد للجوار من أصوات مرتفعة أو استعمال للمعدات الثقيلة، وكثرة الرواد والزائرين لهذه العمارة، مما ليس من العادة ولا المألوف حصول هذه الأشياء في بناء سكني.

قال ابن قدامة رحمه الله: "وليس للرجل التصرف في ملكه تصرفا يضر بجاره، نحو أن يبني فيه حماما بين الدور، أو يفتح خبازا بين العطارين، أو يجعله دكان قصارة يهز الحيطان ويخربها"[١].

وقال: "لأن هذا إضرار بالجار فمنع منه، كالدق الذي يهز الحيطان وينثرها، وكسقي الأرض الذي يتعدى إلى هدم حيطان جاره، أو إشعال نار تتعدى إلى إحراقها".

والتصرف هذا يعد مخالفا لما اشترطه النظام، فقد جاء في النظام في المادة الثامنة: "لكل مالك الحق في أن ينتفع بوحدته العقارية المفرزة، بما لا يتعارض مع الاستعمال المخصص لها".

---

(١) المغني (٥/ ٥٢).

وفي المادة التاسعة من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها: " على كل مالك وفقاً لأحكام النظام، ألا يغلو في استعمال حقه في الانتفاع بوحدته العقارية المفرزة أو بالأجزاء المشتركة إلى الحد الذي يضر بجاره، وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت المألوف، على أن يراعى في ذلك الآداب الشرعية والعرف وطبيعة العقار، وموقع كل وحدة عقارية بالنسبة للأخرى، والغرض الذي خصصت له كل وحدة".

القسم الثاني: الملكية المشتركة:

حقيقة الاشتراك والشيوع نوعان: شيوع اختياري، وشيوع إجباري وهو الذي يقصد بالبحث، إذ أن الاختياري هو بمحض إرادة الشريكين فكل ما اتفقا عليه من إذن ومنع فهم على ذلك لا يخالف أحد منهم الآخر.

أما الشيوع الإجباري فهو بسبب امتلاك أجزاء مفرزة في بناء واحد، وبيان ذلك فيما يلي:

أولا: تعريف الأجزاء المشتركة التي هي على الشيوع الإجباري:

جاء في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها ما يوضح نطاق الأجزاء المشتركة وهي: "أجزاء من العقار المشـــترك أو المجمع العقاري معدة للاســـتعمال المشترك، أو التي تقتضي طبيعتها اشتراك ملكيتها بين

ملاك الوحدات العقارية المفرزة وتشمل: الأرض، والمداخل، والممرات، والمواقف، والخزانات، والقنوات، والخدمات، والمسابح، والحدائق، والساحات، والمصاعد، ونحوها"[1].

ونصت المادة الثامنة في اللائحة التنفيذية:

"أن الذي يعد من الأجزاء المشتركة -وفقاً لأحكام النظام واللائحة- الآتي:

١- أي عناصر إنشائية تمر من خلال وحدة عقارية مفرزة.

٢- الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والكهروميكانيكية ونحوها الواقعة ضمن الوحدة العقارية المفرزة، أو المشتركة مع وحدات عقارية أخرى.

أي جزء من البنية التحتية للخدمات العامة الواقعة في العقار المشترك أو المجمع العقاري، ما لم يكن ذلك الجزء عائد نظاماً أو تعاقداً إلى مقدم خدمة".

فالشراكة في الأجزاء قد تكون بين جارين، كالجدار الفاصل بينهما، وقد تكون المنفعة لبعض الملاك كالسلالم والمصعد فلا ينتفع منه من هو في الدور

---

(١) ينظر: موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، برنامج ملاك
https://mullak.housing.gov.sa/public-page/ ٣٤٠

الأرضي إلا نادرا، وقد تكون الشراكة والمنفعة لجميع ملاك الشقق مثل المداخل والممرات ومواقف السيارات.

ثانيا: ضابط الانتفاع من الأجزاء المشتركة وحدود استعمالها:

كل من ملك شقة أو طابقا في عمارة، فله الحق من الانتفاع التام بما يدخل ضمنا في هذه الملكية مما هو على الشراكة بين ملاك هذه الشقق، من غير إلحاق الضرر لأصحاب هذه الشقق بتعد في الاستعمال، أو خروج عن المألوف فيها وإتيان ما يخالف العادة، أو استعمال للشيء في غير ما وضع له، أو اتفق عليه مُلاك هذه الشقق، كما أنه لا سبيل إلى التصرف في الملك المشترك والحق المشترك إلا برضا الشركاء [1].

فالجدار المشترك بين شقتين اشترك فيها الحق لمالكين فلا يتصرف أحد منهم به إلا بإذن شريكه، كأن يريد أحدهما أن يخرم في الجدار أو يعلّق عليه ما يثقله، أو يجعل فيه ما يحتاج معه إلى فتح الجدار بوضع أسلاك فيه للكهرباء أو غير ذلك.

(١) ينظر: البحر الرائق (١٤/ ١٦٣)، بدائع الصنائع (٦/ ١٩٠)، الكافي في فقه أهل المدينة (٢/ ٩٤٥)، مواهب الجليل (٥/ ١٥٢ ، ١٧١)، المجموع (١٣/ ٤٠٣)، المغني (٧/ ٣٨)، المبدع (٤/ ٢٧٦)

جاء في مجلة الأحكام الشرعية: "لا يجوز التصرف في المشترك بغير إذن سائر الشركاء فليس لأحدهم فتح كوة أو طاقة أو باب في حائط مشترك ولا أن يبني عليه ولا أن يحدث فوقه سترة ونحوها"[1].

وفي المادة السابعة من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها (٢): تكون ملكية الحواجز الجانبية، والحيطان، والأرضيات، والأسقف، بين وحدتين عقاريتين مفرزتين متلاصقتين مشتركة بين ملاكها ما لم يكن بينهما فاصل إنشائي، وما لم يثبت غير ذلك، ولا يحق لأي من الملاك استعمال الجزء المخصص له فيما يلحق ضررا بالآخر أو بباقي الملاك.

فلو قال سأضع كاميرات المراقبة أمام باب الشقة واشتكى جاره بأنه ينكشف في كاميراته، وبلا شك أن الجارين لهما الحق في الممرات الخارجية التي بين الشقق، فهذا مما يحدث ضررا فعليهما الاتفاق على ما يرضيهما بدفع الضرر عن كليهما.

فيما سبق يتضح أنها أمثلة لأجزاء تكون بين اثنين أو أكثر، لكن هناك أجزاء مشتركة ليست بين اثنين وإنما هي تعم الجميع بالأصل، كالسطح، ومواقف السيارات، وحديقة السكن إن وجد، وخزانات المياه وعداد الكهرباء.

---

(١) مادة (١٦٦٦) ص٥٠٦.

فالسطح الذي هو أعلى البناء الأصل أنه ملكا لجميع الملاك مالم يتم الاتفاق على غير ذلك، لكل واحد منهم حق في الانتفاع به، مالم يتجاوز المألوف أو يتعد في الاستعمال، وقد قرر الفقهاء أن من ملك أرضا فله علوها، وهذا بناء على أن الأرض ملكا للجميع كما سيأتي (١).

فلو قال أحدهم أريد أن أبني فيه حجرة للخادمة أو السائق، فهذا متوقف إجازته لباقي الشركاء إن أذنوا وإلا يمنع من ذلك.

ثالثا: حصة الشراكة في الأجزاء المشتركة:

جاء في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها في المادة السابعة (١): "يكون ملاك الوحدات العقارية المفرزة في عقار مشترك واحد شركاء في الأجزاء المشتركة، وإذا تعدد ملاك وحدة عقارية مفرزة فإنهم يعدون جميعا شركاء على الشيوع في ملكية الأجزاء المشتركة. وفي جميع الأحوال للملاك الاتفاق على غير ذلك".

وفي المادة السابعة:(٥) ما يحدد حصة كل مالك من الأجزاء المشتركة: "تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بما يعادل نسبة مساحة وحدته

---

(١) نص نظام ملكية الوحدات العقارية المفرزة أن من الأجزاء المشتركة بين ملاك الشقق هي الأرض التي عليها البناء.

العقارية المفرزة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفرزة في الوثيقة الصادرة عن الهيئة، باعتماد الفرز، أو في رخصة بناء العقار المشترك في حالة بيع الوحدات العقارية المفرزة على الخارطة، ويجوز الاتفاق على الأخذ في الاعتبار قيمة الوحدة المفرزة، ومساحتها".

فالأصل في النظام أن الملكية في الأجزاء المشتركة حق للجميع وعلى قدر مساحة كل واحد من وحدته المفرزة، إلا أنهم لو اتفقوا على خلاف ذلك فهذا مما أذن به النظام، ومن ذلك: لو اتفق الملاك على أن يكون نصيب كل واحد من الجزء المشترك، كالسطح أو الحديقة، يوما واحدا في الأسبوع، أو أسبوعا من الشهر، على أن يكون هذا اليوم أو الأسبوع له وحده لا يشاركه فيه غيره، وله مطلق الانتفاع به، والمدة التي تليها لجاره وهكذا.

هذه المسألة تسمى عند الفقهاء (المهايأة)، وهي قسمة المنافع، وهي نوعان، نوع يرجع إلى المكان ونوع يرجع إلى الزمان، وقد اتفق الفقهاء على جوازها في الجملة مع الاختلاف في بعض الشروط، والمقصود هنا المهايأة الزمانية، فلا بد فيها من ذكر الوقت من اليوم والشهر، فصورتها أن كل واحد وهب لصاحبه الاستمتاع بحقه في ذلك الشيء مدة معلومة [1].

---

(١) ينظر: بدائع الصنائع (٧/ ٣٢)، البحر الرائق (٨/ ١٧٩)، بداية المجتهد (٤/ ٥٣)، مواهب الجليل (٥/ ٣٣٤، ٣٣٥)، المجموع (١٥/ ٢٤٧)، البيان في مذهب الإمام الشافعي (١٣/ ١٤٦)، الإنصاف (١١/ ٣٤٣)، المغني (٨/ ١٧٤).

ودليل مشروعيتها ما يأتي:

أولا: قوله تعالى: ﴿هَٰذِهِۦ نَاقَةٌ لَّهَا شِرْبٌ وَلَكُمْ شِرْبُ يَوْمٍ مَّعْلُومٍ﴾[1]، فأخبر سبحانه عن نبيه صالح عليه السلام المهايئات في الشرب، ولم ينكره سبحانه وتعالى، فدل على جواز المهايئات بالزمان بظاهر النص[2].

ثانيا: حكى الإجماع بعض الحنفية، فقال الكاساني: "وأما الإجماع فإن الناس استعملوا القسمة من لدن رسول الله صلى الله عليه وسلم إلى يومنا هذا من غير نكير فكانت شرعيته متوارثة والمعقول يقتضيه توفيرا على كل واحد مصلحته بكمالها" [3].

ثالثا: "أن التهايؤ قسمة المنافع فيصار إليها لتكميل المنفعة لتعذر الاجتماع على عين واحدة فكان التهايؤ هنا جمعا للمنافع في زمان واحد"[4].

لكن لو طلب أحد الشركاء المهايأة لمصلحة تخصه فامتنع الشريك هل يجبر؟

---

(١) سورة الشعراء: ١٥٥.

(٢) ينظر: بدائع الصنائع (٧/ ٣٢)، مغني المحتاج (١٠/ ٨٣).

(٣) بدائع الصنائع (٧/ ١٧).

(٤) البحر الرائق (٨/ ١٧٩).

اختلف الفقهاء في ذلك على قولين:

القول الأول: لا إجبار على المهايأة، وهو قول المالكية[١]، والشافعية [٢]، والحنابلة [٣].

القول الثاني: يجبر على المهايأة، وهو قول الحنفية[٤]، ورواية عند الشافعية[٥]، ورواية عند الحنابلة [٦].

أدلة القول الأول:

الدليل الأول: "أن المهايأة معاوضة، فلا يجبر عليها كالبيع" [٧].

الدليل الثاني: أن المنفعة هي حق عاجل لكل أحد، فلا يجبر أحدهم على تأخير منفعته بالمهايأة[٨].

---

(١) ينظر: بداية المجتهد (٢/ ٢١٨)، الشرح الكبير (٣/ ٤٩٩).

(٢) ينظر: البيان (١٣/ ١٤٦)، المجموع (٢٠/ ١٧٧).

(٣) ينظر: الإنصاف (١١/ ٣٣٩)، المغني (١٤/ ١١٩).

(٤) ينظر: بدائع الصنائع (٧/ ٣١)، البحر الرائق (٢٠/ ١٠٢).

(٥) ينظر: المجموع (٢٠/ ١٧٧).

(٦) ينظر: الإنصاف (١١/ ٣٤٠).

(٧) المغني (١٤/ ١١٩).

(٨) ينظر: المغني (١٤/ ١١٩)، المجموع (٢٠/ ١٧٧).

دليل القول الثاني:

أن في الامتناع منه ضررا، فينتفي بقوله عليه السلام: (لا ضرر ولا ضرار)[١].

ويمكن أن يناقش:

أن الضرر الحاصل بالإجبار أكثر ضررا من الحاصل بالامتناع -لو سلم ذلك-، فلا يمنع أحدهم من حقه في الانتفاع بغير رضاه ولو كان لمدة معينة.

الترجيح:

الراجح - والله أعلم - القول الأول، أن الشريك لا يجبر على المهايأة؛ لإمكان انتفاع الجميع من العين المملوكة ولو بالمشاركة، لكن إن لم يمكنه ذلك إلا عن طريق المهايأة فإنه يجبر لدفع الضرر عن الشريك وتحقق انتفاعه.

مسألة: لو قال الشريك أستأجرها منكم، فاتفق معهم على أن يدفع لهم أجرة مقابل انتفاعه لوحده من هذه العين كالحديقة أو السطح مثلا، فهذه المسألة هي إجارة المشاع، وقد اتفق الفقهاء على جوازها للشريك[٢].

---

(١) سبق تخريجه ص٢٧.

(٢) ينظر: بدائع الصنائع (٤/ ١٨٠)، البحر الرائق (٢٠/ ١٠٠)، التلقين (٢/ ١٦٠)، الكافي في فقه أهل المدينة (٢/ ٨١٤)، الحاوي الكبير (٧/ ١١٠٤)، المغني (٨/ ١٣٤)، الفروع (٤/ ٣٢٦).

وإنما الخلاف فيما إذا كانت لغير الشريك فتجوز عند الجمهور[١]، وخالف في ذلك أبوحنيفة[٢] والحنابلة[٣].

واستدل الجمهور: بأن كل معاوضة جاز أن يعاوض عليها الشريك جاز أن يعاوض عليها الأجنبي، أصله البيع.

ولأنه عقد إجارة على ملك له معروف يمكن تسليمه إلى المستأجر فجاز ذلك، أصله المقسوم.

ولأن كل صفة لم تمنع البيع لم تمنع الإجارة لكل ما يجوز بيعه، أصله الحيوان[٤].

***

(١) ينظر: التلقين (٢/ ١٦٠)، الحاوي الكبير (٧/ ١١٠٤)، المغني (٨/ ١٣٤)، الفروع (٤/ ٣٢٦)

(٢) ينظر: المبسوط (١٦/ ٣٠)، تحفة الفقهاء (٢/ ٣٥٧)

(٣) ينظر: المغني (٨/ ١٣٤)

(٤) ينظر: الإشراف على نكت مسائل الخلاف (٢/ ٦٥٥).

المطلب الثالث: صيانة الأجزاء المشتركة في الوحدات العقارية المفرزة.

جاء في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها المراد بالصيانة وهي "الأعمال اللازمة لحفظ العقار المشترك أو المجمع العقاري وحفظ منفعتهما".

ومثاله لو أن الجدار بين الشقتين تصدّع أو سقط، أو مدخل البناء وممراته احتاجت إلى إصلاح في جدرانها أو أرضيتها أو إنارتها، وهذه كلها في أجزاء مشتركة إما بين اثنين أو بين الجميع.

الكلام في هذه المسألة إذا كان الفساد ليس بسبب أحدهم؛ بل لطول العهد مثلا أو غير ذلك من الأسباب الخارجية، فلو كان بفعله لزمه صيانته بلا خلاف؛ لأن الضرر حصل بفعله، فلزمه إعادته[1]، أما لو لم يكن بفعل أحد فالإصلاح للجميع على حسب ملكهم فيه[2] .

---

(١) ينظر: تحفة الفقهاء (٣/ ١٩١)، الشامل في فقه الإمام مالك (٢/ ٧٠١)، الحاوي الكبير (٦/ ٤٠٤)، المغني (٧/ ٤٩).

(٢) ينظر: تبيين الحقائق (٤/ ١٩٥)، الشرح الكبير(٣/ ٣٦٨)، المجموع (١٥/ ٢٤٧)، المغني (٨/ ١٧٦).

وقد جاء في نظام ملكية الوحدات المفرزة المادة السابعة والعشرون: "على المالك القيام بالصيانة اللازمة لوحدته العقارية المفرزة ولو لم يكن ينتفع بها، لمنع إلحاق ضرر بالعقار المشترك، ويلتزم بألاَّ يحدث في وحدته العقارية المفرزة ما يضر بالعقار المشترك".

وتكون تكاليف الصيانة على الجميع كل منهم حسب مساحة وحدته المفرزة أو ما كان اتفاقهم عليه غير ذلك، وجاء في المادة السادسة والعشرين (١): "يشترك كل مالك في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة وإدارتها؛ كل بقدر نسبة مساحة الجزء المفرز الذي يملكه إلى إجمالي مساحة الأجزاء المفرزة في العقار المشترك. ويجوز أن تختلف قيمة مساهمة المالك في تلك التكاليف باختلاف نوع استعمال الوحدة العقارية المفرزة إذا كانت ضمن عقار مشترك متعدد الاستعمالات".

وهنا مسألة، هل يجبر جميع الملاك على أعمال الصيانة سواء لوحدتهم المفرزة أو في الأجزاء المشتركة، والكلام هنا ليس في التحسين بل فيما له أثر على باقي الملّاك من حصول ضرر أو تفويت منفعة، فقد ذكر الفقهاء رحمهم الله حكم إجبار الشركاء في إصلاح الجدار المشترك، ومجرى النهر، وفي البئر، على قولين:

القول الأول: يجبر الشريك على الإصلاح، وهو رواية عند المالكية [1]،

---

(١) ينظر: مواهب الجليل (٥/ ١٥٠)، المعونة (١٢٠٢).

وقول الشافعي في القديم[1]، ومذهب الحنابلة [2].

القول الثاني: لا يجبر، وهو قول الحنفية[3]، رواية عند المالكية [4]، وقول للشافعي في الجديد[5].

أدلة القول الأول:

الدليل الأول: قوله صلى الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار، من ضار أضر الله به، ومن شاق شق الله عليه)[6]. "فلما نفى لحوق الإضرار دل على وجوب الإجبار"[7]، وفي امتناع الشريك تحقق وقوع الضرر على شريكه.

ونوقش: بأن ليس استعماله في نفي الضرر عن الطالب بإدخاله على المطلوب بأولى من نفيه عن المطلوب بإدخاله على الطالب، إذ ليس يمكن نفيه عنهما، فتناوب الأمران فيه فسقط الاستدلال بظاهره [8].

---

(١) ينظر: الحاوي الكبير (٦/ ٨٧٢)، الوسيط (٤/ ٥٨)

(٢) ينظر: الروض المربع (ص٦٣)، الإنصاف (٥/ ٢٦٩)

(٣) ينظر: تحفة الفقهاء (٣/ ١٩١)، المبسوط (٣٠/ ١٩٢)

(٤) ينظر مواهب الجليل (٥/ ١٥٠)

(٥) ينظر: الحاوي الكبير (٦/ ٨٧٢)، الوسيط (٤/ ٥٨)

(٦) سبق تخريجه ص٢٧.

(٧) الحاوي الكبير (٦/ ٨٧٢).

(٨) ينظر: الحاوي الكبير (٦/ ٨٧٤)

يمكن أن يجاب: بأن الضرر الحاصل على الشريك هو في مصلحة الجميع، ولدفع ضرر أعظم.

الدليل الثاني: عن عبد الله بن الزبير رضي الله عنهما أن رجلا من الأنصار خاصم الزبير عند النبي صلى الله عليه وسلم في شراج الحرة(١)، التي يسقون بها النخل، فقال الأنصاري: سرح الماء يمر، فأبى عليه؟ فاختصما عند النبي صلى الله عليه وسلم، فقال رسول الله صلى الله عليه وسلم للزبير: «اسق يا زبير، ثم أرسل الماء إلى جارك»، فغضب الأنصاري، فقال: أن كان ابن عمتك؟ فتلون وجه رسول الله صلى الله عليه وسلم، ثم قال: «اسق يا زبير، ثم احبس الماء حتى يرجع إلى الجدر»، فقال الزبير: " والله إني لأحسب هذه الآية نزلت في ذلك: ﴿فَلَا وَرَبِّكَ لَا يُؤْمِنُونَ حَتَّىٰ يُحَكِّمُوكَ فِيمَا شَجَرَ بَيْنَهُمْ﴾(٢)"(٣).

---

(١) الشراج: مسيل الماء، وإنما أضيف إلى الحرة لكونها فيها، والحرة موضع معروف بالمدينة. ينظر: فتح الباري (٥/ ٣٦).

(٢) سورة النساء: ٦٥.

(٣) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب المساقاة، باب سكر الأنهار (٣/ ١١١) (٢٣٥٩)، ومسلم في صحيحه، كتاب الفضائل، باب وجوب اتباعه صلى الله عليه وسلم (٤/ ١٨٢٩) (٢٣٥٧).

الدليل الثالث: روي أن الضحاك بن خليفة ساق خليجا له من العريض[١] فأراد أن يمر به في أرض محمد بن مسلمة. فأبى محمد، فقال له الضحاك: لم تمنعني؟ وهو لك منفعة. تشرب به أولا وآخرا ولا يضرك، فأبى محمد. فكلم فيه الضحاك عمر بن الخطاب، فدعا عمر بن الخطاب محمد بن مسلمة. فأمره أن يخلي سبيله، فقال محمد: لا، فقال عمر: لم تمنع أخاك ما ينفعه؟ وهو لك نافع. تسقي به أولا وآخرا. وهو لا يضرك؟ قال محمد: لا. فقال عمر: والله، ليمرن به على بطنه، فأمره عمر أن يمر به ففعل الضحاك[٢].

فلما جاء الخبر والأثر بزوال الضرر عن الجار دل على أن الضرر يزال بالإجبار[٣].

---

(١) الخليج هو الماء يختلج من شق النهر والعريض مو ضع، أو نهر بقرب المدينة وكان بين الخليج وأرض الضحاك أرض لمحمد بن مسلمة. ينظر: المنتقى (٦/ ٤٦).

(٢) أخر جه ما لك في المو طأ (٤/ ١٠٧٩) (٢٧٦٠)، والبيهقي في السنن الكبرى (٦/ ٢٥٩) (١١٨٨٢) وقال: هذا مرسل، وبمعناه رواه أيضا يحيى بن سعيد الأنصاري، وهو أيضا مر سل، وقد روي في معناه حديث مرفوع، والشافعي في مسنده (١١١٦).

(٣) ينظر: الحاوي الكبير (٦/ ٨٧٤)

ونوقش الدليلان: بأنها قضية عين لا يجوز أن يستدل بعمومها، ولعل إجراء المال قد كان مستحقا من قبل؛ لأن الإجماع لا يلزم أحدا أن يجري ماء غيره على أرضه(١).

ويمكن أن يجاب: بأنها لو كانت قضايا أعيان لبين ذلك، ثم أنها وافقت القواعد الشرعية في وجوب دفع الضرر الأعظم وتحقيق المصلحة العامة على الخاصة.

الدليل الرابع: أنه لما استحقت الشفعة لزوال الضرر بها ووجبت القسمة إذا دعي إليها أحد الشريكين لينتفي الإضرار معها كان وجوب الإصلاح مع ما فيه من تضاعف الضرر أولى (٢).

ونوقش:

أن استحقاق الشفعة لإزالة الضرر بها، فلأنه لا يدخل على الغير إضرار بها؛ لأنه قد يأخذ ما قدر وليس كذلك في الإصلاح، وأما القسمة فليست غرما، وإنما هي لتمييز الملكين وإقرار الحقين، والعمارة غرم محض فافترقا (٣).

---

(١) ينظر: الحاوي الكبير (٦/ ٨٧٤)

(٢) المرجع السابق.

(٣) المرجع السابق.

ويمكن أن يجاب: أن وقوع الضرر مع امتناع الشريك من الإصلاح متحقق ويلحق بباقي الشركاء، وكل ما كان هذا شأنه وجب الإجبار فيه، كما أنه اليوم مجبر لمصلحة غيره فقد يتطلب في يوم آخر إصلاح جزء مختلف لشقة غيره لما فيه مصلحته هو وباقي الشركاء.

أدلة القول الثاني:

الدليل الأول: قوله صلى الله عليه وسلم: (لا يحل مال امرئ مسلم إلا بطيب نفس منه) [1]، ففي إجبار الشريك هنا أخذ لماله بدون رضا منه.

الدليل الثاني: أن الشريك لا يجبر على عمارة ملكه ولا عمارة ملك غيره في حال الانفراد، فوجب أن لا يجبر على عمارته في حال الاشتراك [2].

الدليل الثالث: أنه لا يخلو أن يكون الإجبار لمصلحة نفسه أو لمصلحة غيره، وقد تقرر أنه لا يجبر على واحد منهما [3].

---

(١) أخرجه أحمد في مسنده (٥/ ١١٣) (٢١٣٩٧)، والبيهقي في سننه الكبرى (٦/ ١٦٦) (١١٥٤٥)، والدار قطني في سننه (٧/ ١٧٠) (٢٩٢٣)، جاء في التلخيص الحبير (٣/ ١١٢): "وفي إسناده العرزمي وهو ضعيف".

(٢) ينظر: تحفة الفقهاء (٣/ ١٩١)، المعونة (١٢٠١)، لحاوي الكبير (٦/ ٨٧٤).

(٣) ينظر: الحاوي الكبير (٦/ ٨٧٤).

ويمكن مناقشة هذه الأدلة: بأن الإجبار لا يقع إلا في حال تحقق وقوع الضرر على غيره، وعدم رضاه ضرر خاص والضرر الخاص يتحمل بدفع الضرر العام، واعتبار المصلحة العامة مقدم على اعتبار المصلحة الخاصة كما قرر ذلك علماء الأصول(١).

الترجيح:

الراجح - والله أعلم - القول الأول، وجوب صيانة المرافق المشتركة على الجميع ويجبر الممتنع على تكاليف الصيانة، وهذا ما يحفظ حق جميع الملاك ويدفع الضرر عنهم.

جاء في مجلة الأحكام الشرعية: يجبر الشريك على العمارة مع شريكه في الأملاك والأوقاف المشتركة، لا فرق في ذلك بين الحائط والسقف والدار والبئر ونحوها إذا احتاجت إلى عمارة أو تنظيف أو سد شق أو إصلاح حائط ونحو ذلك مما يتضرر الشركاء بتركه، فإن أبى أخذ الحاكم من ماله وأنفقه، وإلا اقترض عليه أو أذن الشريك بالعمارة ليرجع بحصة الشريك الممتنع من النفقة على حصته من البناء.(٢)

---

(١) ينظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص٧٤).

(٢) مادة (١٦٦٧).

وجاء في النظام ٢٧/ ٢: "إذا دعت الضرورة إجراء بعض الأعمال داخل أي وحدة عقارية مفرزة؛ حفظا لسلامة العقار المشترك أو لتحسين الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو صيانتها، فليس لمالك تلك الوحدة المعارضة في ذلك، على أن تعاد الحال في هذه الوحدة إلى ما كانت عليه فور انتهاء الأعمال اللازمة، ولا يتحمل مالكها أي تكاليف ناشئة عن ذلك، وتحدد اللائحة الأحكام الخاصة بذلك"

وفي اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها المادة (٣٦):

"يكون إجراء الأعمال داخل أي وحدة عقارية مفرزة حفظاً لسلامة العقار المشترك أو المجمع العقاري أو لتحسين الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو صيانتها؛ إذا دعت الضرورة ذلك، وفق الأحكام الآتية:

١- إشعار مالك الوحدة قبل البدء بالأعمال بمدة كافية، على أن يتضمن الإشعار نوع الأعمال والمدة المحددة لإنجازها.

٢- أن تكون إعادة الحال في الوحدة إلى ما كانت عليه فور انتهاء الأعمال، وخلال المدة المحددة في الإشعار.

٣- دون إخلال بالتزامات مالك الوحدة المقررة في النظام واللائحة والنظام الأساسي، لا يتحمل مالك الوحدة أي تكاليف إضافية ناشئة عن تنفيذ تلك الأعمال، إلا بالقدر الذي يكون فيه مسؤولاً عن الضرر الذي لحق بالعقار المشترك أو بالمجمع العقاري.

٤- مع مراعاة حكم الفقرة (٣) من هذه المادة، يعوض مالك الوحدة -إذا تطلب الأمر- عن الضرر الناتج عن إخلائه الوحدة وقت تنفيذ الأعمال، وذلك وفقاً للأحكام الآتية:

أ- أن يتلاءم التعويض مع أجرة المثل لتلك الوحدة.

ب- أن يشمل التعويض أي تكاليف إضافية تحملها مالك الوحدة أو شاغلها خلال الإقامة في مكان بديل".

مسألة: قد تكون المنفعة المشتركة ليست للجميع بل لبعض الملاك، أو أن نسبة انتفاعه ضئيلة جدا، كما لو تعطل المصعد فهل على صاحب الدور الأرضي المشاركة في الصيانة، فالأصل أنه لا يحتاج لاستعماله، لكن قد يحتاجه لإصلاح عطل خاص بشقته عن طريق السطح، فالمصلح يحتاج أن يستعمل المصعد ليصل إلى السطح.

فهل يجبر كالشركاء بدفع تكاليف الصيانة، الخلاف في ذلك مبني على خلاف الفقهاء في مؤونة كري النهر المشترك من أعلاه، فهل إذا صلح وتجاوز

أرض رجل ترفع عنه المؤونة في بقيته، أو يجب عليه معهم جميعا في إصلاح كل أجزائه، على قولين:

القول الأول: لا يجبر على ذلك، وهو قول الحنفية [١]، والمالكية [٢]، وقول عند الشافعية [٣]، والحنابلة [٤].

القول الثاني: يجبر على ذلك وتلزمه النفقة مع باقي الشركاء، وهو قول صاحبي أبي حنيفة [٥]، وقول عند الشافعية [٦].

---

(١) ينظر: بدائع الصنائع (٩/ ١٩٢)، المبسوط للسرخسي (٢٣/ ١٧٣).

(٢) ينظر: التاج والإكليل (٥/ ١٤٧).

(٣) ينظر: البيان في مذهب الإمام الشافعي (٧/ ٥١٠).

(٤) ينظر: كشاف القناع (٤/ ٢٠٠)، المغني (٦/ ١٨٧)، قال ابن قدامة رحمه الله: "إذا كان النهر أو الساقية مشتركا بين جماعة فإن أرادوا إكراءه أو سد بثق فيه أو إصلاح حائطه أو شيء منه كان ذلك عليهم على حسب ملكهم فيه، فإن كان بعضهم أدنى إلى أوله من بعض ا شترك الكل في إكرائه وإ صلاحه إلى أن يصلوا إلى الأول ثم لا شيء على الأول ويشترك الباقون حتى يصلوا إلى الثاني ثم يشترك من بعده كذلك كلما انتهى العمل إلى موضع واحد منهم لم يكن عليه فيما بعده شيء"

(٥) ينظر: بدائع الصنائع (٩/ ١٩٢)، المبسوط (٢٣/ ١٧٣).

(٦) ينظر: البيان في مذهب الإمام الشافعي (٧/ ٥١٠)

دليل القول الأول:

أن الأول إنما ينتفع بالماء الذي في موضع شربه وما بعده إنما يختص بالانتفاع به من دونه فلا يشاركهم في مؤنته كما لا يشاركهم في نفعه[1].

دليل القول الثاني:

أن الأول ينتفع بجميعه؛ لأنه ينتفع بأوله بسقي أرضه، وبالباقي بصب مائه، فكان الكري على الكل بقدر شربه وأرضه [2].

نوقش:

أن الأول يتمكن من دفع ضرر الماء عنه بسد فوهة النهر من أعلاه إذا استغنى عنه، فلا يحتاج إلى الكري من أسفل [3].

الترجيح:

الراجح - والله أعلم - القول الأول، لا يجبر الشريك على تكاليف الصيانة للشيء الذي لا ينتفع منه؛ لأن فيه إضرارا عليه وتحمّل ما لا ينتفع منه، وليس في امتناعه ضرر على باقي الشركاء.

***

(١) ينظر: بدائع الصنائع (٦/ ١٩٢)، البيان في مذهب الإمام الشافعي (٧/ ٥١٠)، المغني (٦/ ١٨٧).

(٢) ينظر: البيان في مذهب الإمام الشافعي (٧/ ٥١٠)

(٣) ينظر: تبيين الحقائق (٦/ ٤١).

المطلب الرابع: التعديل في البناء زيادة وهدما.

الحديث هنا في البناء المشترك لا المفرز، والتعديل والهدم ابتداء لا إصلاحا، كأن يقول سأبني مصعدا خاصا من خارج العمارة لطابقي أو شقتي، أو سأبني مظلة خاصة لسيارتي في مواقف السيارات، أو أهدم هذا الجدار وأعيد تصميمه.

لا خلاف بين الفقهاء في تحريم التصرف في البناء بما يسبب ضررا لجاره، الجار الذي يجاوره في نفس الطابق أو الذي أسفل منه أو أعلى منه؛ وقد يكون الضرر بمفسدة يوقعها أو بفوات منفعة عليه (١)؛ لأن ذلك مما نص عليه قول النبي صلى الله عليه وسلم (لاضرر ولا ضرار)، وقررته قواعد الشريعة.

جاء في المادة التاسعة (٢): "لا يحق لأي مالك القيام بعمل من شأنه الإضرار بالهيكل الإنشائي أو التأثير على الواجهات، ولا يجوز له استخدام الأجزاء المشتركة إلا فيما خصصت له، ولا يجوز إشغالها بأي عوائق تؤثر في هذا الاستخدام".

---

(١) ينظر: بدائع الصنائع (٦/ ١٩٠) البحر الرائق (١٤/ ١٦٣)، مواهب الجليل (٥/ ١٧١)، المجموع (١٣/ ٤٠٣)، المبدع (٤/ ٢٧٨)

أما لو كان هذا التغيير بسبب قدم في واجهة العمارة أو تغير لونها، فله تغيير ذلك بإذن الملاك، وهذا الأمر مكفول بجمعية الملاك[1].

وهنا مسألة ملكية الأرض التي عليها البناء المكون من شقق وطوابق لعدة ملاك، هل هي ملك مشترك بينهم كاشتراك الأجزاء، أولا، فالذي عليه النظام في المملكة العربية السعودية أن الأرض تعد ملكا مشتركا بين جميع المُلاك، فقد جاء في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها: "الأجزاء المشتركة: جزاء من العقار المشترك أو المجمع العقاري معدة للاستعمال المشترك، أو التي تقتضي طبيعتها اشتراك ملكيتها بين ملاك الوحدات العقارية المفرزة، وتشمل: الأرض..".

فعلى هذا كل من ملك شقة أو طابقا فقد ملك جزءا من الأرض التي عليها، فلو انهدم البناء، أو أراد جميع الملاك بيع الأرض، أو نزعت ملكيتها، فإن للجميع حق فيها.

***

---

(١) والتي سيأتي ذكرها في هذا البحث، في المبحث الثاني.

المطلب الخامس: حق الشفعة في بيع الشقق والطوابق

الشفعة هي "استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه المنتقلة عنه من يد من انتقلت إليه"(١).

والشفعة لا خلاف في مشروعيتها، والدليل على ذلك: ما روى جابر رضي الله عنه قال:(جعل رسول الله صلى الله عليه وسلم الشفعة في كل مال لم يقسم، فإذا وقعت الحدود، وصرفت الطرق، فلا شفعة)(٢).

وعنه رضي الله عنه قال: (قضى رسول الله صلى الله عليه وسلم بالشفعة في كل شركة لم تقسم، ربعة أو حائط، لا يحل له أن يبيع حتى يؤذن شريكه، فإن شاء أخذ، وإن شاء ترك، فإذا باع ولم يؤذنه فهو أحق به)(٣).

ونقل الإجماع في ذلك ابن المنذر فقال: "وأجمع أهل العلم على إثبات الشفعة للشريك الذي لم يقاسم، فيما بيع: من أرض، أو دار، أو حائط"(٤).

وسبب استحقاق الشفعة هي الاتصال في الملك، والحكمة في ذلك دفع الضرر الحاصل بسبب الجوار(٥).

---

(١) المغني (٧/ ٤٣٥).

(٢) أخرجه البخاري، كتاب البيوع، باب بيع الشريك من شريكه (٣/ ٧٩) (٢٢١٣).

(٣) أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب المساقاة، باب الشفعة (٣/ ١٢٢٩) (١٦٠٨).

(٤) الإشراف (٦/ ١٥٢).

(٥) ينظر: البناية (١١/ ٢٩٠)، حاشية العدوي (٦/ ٣٢٨)، المجموع (١٤/ ٢٩٩)، المغني (٧/ ٤٣٦).

علاقة الشفعة ببيع الشقق والطوابق:

أولا: قد يكون ملاك الشقق والطوابق شركاء في الأرض -وهذا ما قرره النظام حاليا-، ثم لكل مالك وحدته المفرزة، ويشتركون في الجزء المشاع من الممرات والمداخل والسطح وغير ذلك.

ثانيا: أن لا تكون الأرض شراكة بينهم، وإنما هي ملك لأحدهم أو لطرف آخر، ويشتركون في الأجزاء المشاعة فقط.

فإذا أراد أحد ملاك الشقق بيع وحدته المفرزة، ويدخل معها تبعا الأجزاء المشتركة، هل يلزمه إذن جاره الذي هو معه في نفس الدور، أو الذي هو أعلى منه أو أسفل منه.

اختلف الفقهاء رحمهم الله لمن تثبت الشفعة، على قولين:

القول الأول: تجب الشفعة لشريك في مبيع، ولشريك في حق من حقوق الارتفاق، وهذا قول الحنفية [1]، ورواية عن الإمام أحمد [2].

---

(١) ينظر: بدائع الصنائع (٥/ ٤) "فسبب وجوب الشفعة أحد الأشياء الثلاثة: الشركة في ملك المبيع والخلطة وهي الشركة في حقوق الملك والجوار" البحر الرائق (٢١/ ٣٣٢)

(٢) ينظر: الإنصاف (٦/ ٢٥٥)

القول الثاني: لا شفعة إلا لشريك في ذات المبيع، وهو قول المالكية[١] والشافعية[٢] والحنابلة[٣].

ففي مسألتنا هذه البيع حاصل للعين المفرزة فلا شفعة بسبب المشاع على هذا القول.

أدلة القول الأول:

الدليل الأول: عن عمرو بن الشريد، قال: جاء المسور بن مخرمة فوضع يده على منكبي، فانطلقت معه إلى سعد، فقال أبو رافع للمسور: ألا تأمر هذا أن يشتري مني بيتي الذي في داري؟ فقال: لا أزيده على أربع مائة، إما مقطعة وإما منجمة، قال: أعطيت خمس مائة نقدا فمنعته، ولولا أني سمعت النبي صلى الله عليه وسلم، يقول: «الجار أحق بصقبه» ما بعتكه)[٤].

---

(١) ينظر: شرح مختصر خليل (١٩/ ١٠٢) وجاء فيه: "صاحب العلو لا شفعة له على صاحب الأسفل ولا عكسه إذ لا شركة بينهما فيما باعه أحدهما، لأن الحصص متمايزة".

(٢) ينظر: أسنى المطالب (٢/ ٣٦٤)

(٣) ينظر: الإنصاف (٦/ ٢٥٥)

(٤) أخرجه البخاري في صحيحه، كتاب البيوع، باب في الهبة والشفعة (٩/ ٢٧) (٦٩٧٧).

ونوقش: بأن الحديث ليس بصريح في الشفعة، فإن الصقب القرب[1] .

الدليل الثاني: أن الشفعة وجبت لدفع الضرر الدائم الذي يلحق الجار، وكل ما كان أكثر اتصالا كان أخص ضررا أو أشد فكان أحق بها لقوة الموجب لها[2].

أدلة القول الثاني:

الدليل الأول: قوله صلى الله عليه وسلم:(فإذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة)[3].

الدليل الثاني: "أن الشفعة ثبتت في موضع الوفاق على خلاف الأصل لمعنى معدوم في محل النزاع، فلا تثبت فيه، وبيان انتفاء المعنى: هو أن الشريك ربما دخل عليه شريك، فيتأذى به، فتدعوه الحاجة إلى مقاسمته أو يطلب الداخل المقاسمة، فيدخل الضرر على الشريك بنقص قيمة ملكه، وما يحتاج إلى إحداثه من المرافق، وهذا لا يوجد في المقسوم"[4].

---

(١) ينظر: المغني (٧/ ٤٣٨).

(٢) ينظر: البحر الرائق (٢١/ ٣٣٢)

(٣) سبق تخريجه ص٥٣.

(٤) المغني (٧/ ٤٣٨).

ويمكن أن يناقش: أن الضرر حاصل حتى مع القسمة، ولو كان بدونها أشد.

الترجيح:

الراجح - والله أعلم - القول الأول، ثبوت الشفعة للجوار لملاك الشقق والطوابق لاشتراكهم في حقوق الارتفاق وتحقق وقوع الضرر الذي من أجله شرعت الشفعة.

قال ابن القيم رحمه الله: "والصواب القول الوسط الجامع بين الأدلة الذي لا يحتمل سواه وهو قول البصريين وغيرهم من فقهاء الحديث أنه إن كان بين الجارين حق مشترك من حقوق الأملاك من طريق أو ماء أو نحو ذلك ثبتت الشفعة وإن لم يكن بينهما حق مشترك البتة بل كان كل واحد منهما متميز ملكه وحقوق ملكه فلا شفعة، وهذا الذي نص عليه أحمد في رواية أبي طالب، فإنه سأله عن الشفعة لمن هي؟ فقال إذا كان طريقا واحدا، فإذا صرفت الطرق وعرفت الحدود فلا شفعة، وهو قول عمر بن عبد العزيز وقول القاضيين: سوار بن عبد الله، وعبيد الله بن الحسن العنبري"[1].

***

(١) إعلام الموقعين ص(١٤٩)

المبحث الثاني

الأحكام الفقهية والإجراءات النظامية في جمعية الملاك

وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول: التعريف بجمعية الملاك ومهامها.

المطلب الثاني: ممثل الملاك وحدود صلاحيته.

المطلب الثالث: موارد جمعية الملاك ووقت انقضائها.

المطلب الرابع: التكييف الفقهي لجمعية الملاك.

المطلب الأول: التعريف بجمعية الملاك ومهامها

جمعية الملاك هي "كيان يؤسسه الملاك - أو من يمثلهم - في عقار مشترك لغرض إدارة جميع شؤون ذلك العقار، وفقاً لأحكام النظام والنظام الأساسي"[١].

وهو جزء من برنامج مُلاك أحد البرامج المقدمة من وزارة الإسكان استناداً على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها، الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٨٥) وتاريخ ٢/ ٧/ ١٤٤١هـ، ويحل النظام محل نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ٥) وتاريخ ١١/ ٢/ ١٤٢٣هـ، ويلغي كل ما يتعارض معه من أحكام. وتعديلاته ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١١٩٨٥) وتاريخ ٢١/ ٢/ ١٤٢٤هـ وتعديلاتها[٢] .

وأوضح برنامج "مُلّاك" التابع لوزارة الإسكان في بيان صحفي، أن تطبيق نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها "نظام مُلّاك الجديد" سيبدأ اعتباراً من ٢١ محرم ١٤٤٢هـ.

---

(١) نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها
https://mullak.housing.gov.sa/public-page/٣٤٠

(٢) مُلاك | ملاك (housing.gov.sa)

وصورتها كما جاء في نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها:

المادة الثانية عشر (١): "إذا بلغ عدد ملاك الوحدات العقارية المفرزة في عقار مشترك ثلاثة فأكثر؛ فعليهم أن يؤسسوا جمعية بينهم لإدارة شؤون ذلك العقار، وتسجيل تلك الجمعية لدى الهيئة، وإذا كان بيع الوحدة العقارية المفرزة على الخارطة فيكون تسجيل جمعية الملاك اعتباراً من تاريخ البدء في تسليم ثاني وحدة عقارية مفرزة".

تتركز مهام جمعية الملاك في إدارة شؤون العقار والأنظمة المقررة في ذلك وتحديد اللوائح لتطبيقها، وفي المادة الثانية عشر من النظام: يكون لكل جمعية ملاك نظام أساسي لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته بما لا يتعارض مع أحكام النظام، ويعد توافره شرطاً لتسجيل الجمعية. وتحدد اللائحة الأحكام الواجب توافرها فيه، على أن تشمل تلك الأحكام ما يلي:

أ- قواعد عمل الجمعية العامة والمدير.

ب- الأحكام المتعلقة باستعمال الأجزاء المشتركة وإدارتها.

ج- قواعد تحديد مبلغ اشتراكات الملاك المطلوب سدادها لإدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة.

د- تحديد بداية السنة المالية لجمعية الملاك ونهايتها، وقواعد الصرف من ميزانية الجمعية، وأساليب المراقبة المالية.

هـ- القواعد التي تتبع عند انقضاء جمعية الملاك، وإجراءات تصفيتها.

وفي المادة السادسة عشرة: ليس لجمعية الملاك أن تحد أو أن تقيد من حقوق المالك في التصرف بوحدته العقارية المفرزة، أو في الانتفاع بها، أو بالأجزاء المشتركة في حدود الأغراض التي أعدت من أجلها، وبما لا يضر بباقي الملاك.

وهذه الجمعية تديرها جمعية المجمع، فقد جاء في المادة الثالثة عشرة:

(١) للملاك في العقارات المشتركة التي تقع ضمن مجمع عقاري إنشاء جمعية ذات شخصية معنوية مستقلة تسمى (جمعية المجمع)، تضم ممثلاً أو أكثر عن جمعية الملاك في كل عقار مشترك يقع ضمن المجمع العقاري، أو عن الملاك إذا لم يكن أنشئ للعقار المشترك جمعية ملاك.

والإشراف على ذلك كله من قبل الجمعية العامة، ففي المادة السابعة عشرة: "إذا تعدد ملاك الوحدة العقارية المفرزة، وجب عليهم أن يختاروا من بينهم من يمثلهم في الجمعية العامة، وتعد قرارات الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الوحدة العقارية المفرزة الواحدة، كل بحسب حصته في ملكية تلك الوحدة".

وفي المادة الثامنة عشرة:"١- تكون لجمعية الملاك جمعية عامة تتكون من جميع الملاك.

٢- تختص الجمعية العامة بجميع الأمور المتعلقة بجمعية الملاك، ولها على وجه الخصوص الآتي:

أ- الاطلاع على تقرير المدير المتعلق بإدارة العقار المشترك وجمعية الملاك ومركزها المالي خلال السنة المالية، وتقرير مراجع الحسابات إن وجد، واعتمادهما.

ب- مناقشة الميزانية السنوية لجمعية الملاك واعتمادها.

ج- تعيين المدير ومراجع الحسابات، وتحديد أجورهما.

د- إبراء ذمة المدير.

هـ- تعديل النظام الأساسي.

٣- تنتخب الجمعية العامة رئيساً لها من بين أعضائها يتولى رئاسة اجتماعاتها ومتابعة قراراتها، وتكون مدة رئاسته (ثلاث) سنوات قابلة للتجديد.

٤- تعقد الجمعية العامة بدعوة من رئيسها وفقاً للقواعد التي يحددها النظام الأساسي، على أن تعقد مرة على الأقل في السنة خلال الشهور (الثلاثة) التالية لنهاية السنة المالية لجمعية الملاك.

٥- يجوز دعوة الجمعية العامة للانعقاد في أي وقت بناءً على طلب المدير أو مراجع الحسابات - إن وجد - أو عدد من الملاك يمثل نصف إجمالي عدد الوحدات العقارية المفرزة في العقار المشترك على الأقل.

٦- تكون قرارات الجمعية العامة صحيحة إذا وافق عليها عدد من الملاك تمثل نسبة ملكيتهم (ثلاثة أرباع) إجمالي مساحة الوحدات العقارية المفرزة على الأقل، ما لم ينص النظام الأساسي على نسبة أعلى من ذلك. وفي حال كانت مساحة حصة أحد الملاك تزيد على النصف، أنقص عدد ما له من أصوات إلى ما يساوي النصف.

٧- للهيئة أن توفد مندوباً - أو أكثر - لحضور اجتماعات الجمعيات العامة؛ للتأكد من تطبيق أحكام النظام".

وهذا كله لتحقيق أهداف برنامج ملاك وهي: "تعزيز ثقافة التعايش المشترك، وتعزيز الترابط الاجتماعي بين الملاك الذي يعزز من تنمية المجتمع، وتنظيم الخدمات المشتركة في الجمعية الواحدة.

وتسهيل الوصول للخدمات من خلال منصة موحدة، والسعي الى حفظ حقوق الملاك وشاغلي الوحدات العقارية ذات الملكية المشتركة كمجتمع وكفرد، وتمكين إدارة وضمان حسن الانتفاع من العقار ومن

الأجزاء المشتركة، وتعزيز التواصل المنظم بين أعضاء الجمعية الواحدة، ونشر الوعي بثقافة جمعية الملاك وإدارته".

***

المطلب الثاني: ممثل الملاك وحدود صلاحيته.

لجمعية الملاك مديرا يتولى النظر في قراراتها وتنفيذها، ففي المادة التاسعة عشرة من النظام:

"١- يتولى إدارة العقار المشترك مدير من الملاك أو من غيرهم، ويحدد النظام الأساسي قواعد تعيينه وطريقة عمله.

٢- مع مراعاة الاختصاصات المقررة للجمعية العامة، يحدد النظام الأساسي صلاحيات المدير في إدارة العقار المشترك، وتلتزم جمعية الملاك بكل تصرف يجريه المدير باسم الجمعية وفي حدود أغراضها.

٣- للمدير بقرار مكتوب أن يفوض بعض صلاحياته إلى غيره في مباشرة عمل أو أعمال محددة.

يكون المدير مسؤولاً عن تعويض جمعية الملاك أو الملاك عن الضرر الذي ينشأ عن مخالفته أحكام النظام أو النظام الأساسي. وتقع المسؤولية على جميع المديرين - في حال تعددوا - إذا نشأ ذلك الضرر بسبب قرار صدر بإجماعهم. أما القرارات التي تصدر بأغلبية الآراء، فلا يسأل عنها المديرون المعارضون متى أثبتوا اعتراضهم صراحة في محضر الاجتماع الذي صدر فيه القرار. ولا يعد الغياب عن حضور هذا الاجتماع سبباً للإعفاء من المسؤولية

إلا إذا ثبت عدم علم المدير الغائب بالقرار أو عدم تمكنه من الاعتراض عليه بعد علمه به.

وفي المادة العشرين:

"١-يعد المدير مشروع ميزانية سنوية لجمعية الملاك يتضمن تكاليف إدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة، تمهيداً لعرضه على الجمعية العامة لاعتماده.

٣- أ- يُعِد المدير عن كل سنة مالية قوائم مالية لجمعية الملاك وتقريراً عن نشاطها ومركزها المالي، وذلك خلال (ثلاثة) أشهر من نهاية السنة المالية للجمعية. ويضع المدير تلك الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات - إن وجد - قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة بـ(خمسة وأربعين) يوماً على الأقل.

ب- على المدير أن يزود الهيئة وكل مالك بنسخة من الوثائق المشار إليها في الفقرة (٣/ أ) من هذه المادة ونسخة من تقرير مراجع الحسابات - إن وجد - وذلك خلال (شهر) من تاريخ إعدادها".

وذلك تحقيقا لرسالة برنامج ملاك وهي: "تنظيم العلاقة بين الملاك وشاغلي الوحدات العقارية ذات الملكية المشتركة من خلال وضع الأنظمة واللوائح وآليات الرقابة وتنظيم خدمات إدارة الممتلكات والمجمعات

والمرافق، والقيام بالدور التثقيفي والتوعوي بما يضمن حفظ الحقوق وحسن الانتفاع ويعزز ثقافة التعايش المشترك".

***

المطلب الثالث: موارد جمعية الملاك ووقت انقضائها

جاء في المادة الرابعة والعشرين من النظام ما يوضح موارد الجمعية:

"١- تتكون موارد جمعية الملاك مما يأتي: أ- اشتراكات الملاك.

ب- التبرعات والهبات والوصايا والأوقاف.

ج- عوائد استثمار أموال جمعية الملاك والأجزاء المشتركة القابلة للاستثمار".

وفي المادة العشرين:

١- يعد المدير مشروع ميزانية سنوية لجمعية الملاك يتضمن تكاليف إدارة العقار المشترك وصيانة الأجزاء المشتركة، تمهيداً لعرضه على الجمعية العامة لاعتماده.

٢- تكون السنة المالية لجمعية الملاك (اثني عشر) شهراً تحدد في نظامها الأساسي. واستثناءً من ذلك يمكن أن تحدد السنة المالية الأولى بها لا يقل عن (ستة) أشهر ولا يزيد على (ثمانية عشر) شهراً بدءاً من تاريخ تسجيل الجمعية.

٣- أ- يُعِد المدير عن كل سنة مالية قوائم مالية لجمعية الملاك وتقريراً عن نشاطها ومركزها المالي، وذلك خلال (ثلاثة) أشهر من نهاية السنة المالية للجمعية. ويضع المدير تلك الوثائق تحت تصرف مراجع الحسابات – إن

وجد - قبل الموعد المحدد لانعقاد الجمعية العامة بـ(خمسة وأربعين) يوماً على الأقل.

ب- على المدير أن يزود الهيئة وكل مالك بنسخة من الوثائق المشار إليها في الفقرة (٣/ أ) من هذه المادة ونسخة من تقرير مراجع الحسابات - إن وجد - وذلك خلال (شهر) من تاريخ إعدادها.

تنقضي جمعية الملاك كما جاء في المادة الخامسة والعشرون:

تنقضي جمعية الملاك إذا انخفض عدد الملاك عن العدد اللازم لتأسيسها، ما لم يرغب من تبقى من الملاك في استمرار الجمعية وفقاً لأحكام النظام. ولا يؤثر انقضاء الجمعية في مسؤوليتها عن ديونها والتزاماتها السابقة لتاريخ انقضائها.

***

المطلب الرابع: التكييف الفقهي لجمعية الملاك

جاء في المادة الرابعة عشرة من نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها: "تعد جمعية الملاك ممثلة للملاك فيما يتعلق بالتصرفات التي تنشأ على الأجزاء المشتركة".

وفي المادة الخامسة عشرة: "يعد امتلاك وحدة عقارية مفرزة في عقار مشترك - مؤسسة له جمعية ملاك - قبولاً من المالك بالنظام الأساسي، والتزاماً منه بالقرارات التي تصدرها الجمعية العامة".

وفي المادة السابعة عشرة: "إذا تعدد ملاك الوحدة العقارية المفرزة، وجب عليهم أن يختاروا من بينهم من يمثلهم في الجمعية العامة، وتعد قرارات الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الوحدة العقارية المفرزة الواحدة، كل بحسب حصته في ملكية تلك الوحدة".

فإذا كان عمل الجمعية هو القيام بمصالح الملاك والأخذ بحقوقهم في الاستعمال والتصرف والضمان والإصلاح، فهي وكالة، إلا أن عقد الوكالة جائز غير لازم، وقرارات الجمعية وأنظمتها ملزمة لجميع الملاك.

فيمكن أن يقال إنها وكالة لازمة لصورة مخصوصة وهي عندما يتعلق الموكول به بحق الغير كما في جمعية الملاك[١]، وهذا ما قرره الفقهاء في أن للوكالة صورة لا يجوز فيها عزل الوكيل إذا ترتب على ذلك إيقاع الضرر وهو متحقق هنا على بقية الملاك إن كان العقد معرضا للفسخ [٢].

*** *** ***

---

(١) ينظر: نوازل العقار ص١٩٩.

(٢) ينظر: فتح القدير (٨/ ١٣٩)، منح الجليل (١٣/ ٣٣٦)، المغني (٧/ ٢٣٤).

الخاتمة

تتلخص أبرز نتائج هذا البحث فيما يأتي:

١- أن تملك الوحدة العقارية من شقة أو طابق تعني تملك نوعين وهما الوحدة المفرزة الخاصة لصاحبها لا يشاركه فيها غيره، وتملك الأجزاء المشاعة التي هي حق للجميع.

٢- لمالك الوحدة المفرزة مطلق الاستعمال والانتفاع ما لم يوقع الضرر لغيره، أو يخالف في تصرفه العرف والعادة، أو ما اتفق عليه عند العقد.

٣- الأصل في الأجزاء المشتركة أن تكون منفعتها للجميع، إلا أنه يمكن لأحدهم أن يختص بها في وقت دون الآخرين، وهو ما يسمى عند الفقهاء بالمهايأة الزمانية وهي جائزة عند الفقهاء في الجملة.

٤- يجب على كل مالك صيانة وحدته المفرزة إن كان الضرر يتجاوز للجار الذي يشاركه الجدار أو من فوقه أو من هو أسفل منه.

٥- يجب على جميع الملاك المشاركة في صيانة الأجزاء المشتركة كلٌّ بحسب منفعته ومساحة وحدته.

٦- الراجح والله أعلم ثبوت حق الشفعة للجار الذي اشترك مع جاره في الأجزاء المشاعة؛ لما في ذلك من تحقيق العلة في مشروعية الشفعة.

٧- جاء إنشاء جمعية الملاك من وزارة الإسكان تابعا لبرنامج مُلّاك الذي يعد نقلة نوعية في تملك الشقق والطوابق.

٨- جمعية الملاك تقوم بتنظيم كل ما للملاك وما عليهم، إذ أن هذا النوع من المشاركة في البناء والأجزاء المشاعة مع الاختصاص بالجزء المفرز، يكثر حوله النزاع وتتجدد معه الصور التي تحتاج إلى نظام واضح.

٩- يمكن تكييف جمعية الملاك بأنها عقد وكالة لازمة لما في جعلها عقد جائز إضرار لبقية الملاك، وقد قرر الفقهاء هذا الإلزام.

فهرس المراجع

١- الإجماع، محمد بن إبراهيم بن المنذر النيسابوري، دار الدعوة- الإسكندرية، الطبعة الثالثة، تحقيق: د. فؤاد عبدالمنعم أحمد.

٢- الإشراف على نكت مسائل الخلاف، المؤلف: القاضي أبو محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر البغدادي المالكي (٤٢٢هـ)، المحقق: الحبيب بن طاهر، الناشر: دار ابن حزم، الطبعة: الأولى، ١٤٢٠هـ - ١٩٩٩م.

٣- الأصل المعروف بالمبسوط، اسم المؤلف: محمد بن الحسن بن فرقد الشيباني أبو عبد الله، دار النشر: إدارة القرآن والعلوم الإسلامية - كراتشي، تحقيق: أبو الوفا الأفغاني.

٤- إعلام الموقعين عن رب العالمين، اسم المؤلف: أبو عبد الله شمس الدين محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد الزرعي الدمشقي، دار النشر: دار الجيل - بيروت - ١٩٧٣، تحقيق: طه عبد الرؤوف سعد.

٥- الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، اسم المؤلف: محمد الشربيني الخطيب، دار النشر: دار الفكر - بيروت - ١٤١٥، تحقيق: مكتب البحوث والدراسات - دار الفكر.

٦- الإلمام بأحاديث الأحكام، اسم المؤلف: أبو الفتح تقي الدين محمد، بن أبي الحسن على، بن وهب، بن مطيع، بن أبي الطاعة، القشيري المصري، دار النشر: دار المعراج الدولية - دار ابن حزم - السعودية - الرياض / لبنان - بيروت - ١٤٢٣هـ -٢٠٠٢م، الطبعة: الثانية، تحقيق: حقق نصوصه وخرّج أحاديثه حسين إسماعيل الجمل.

٧- الأم، محمد بن إدريس الشافعي أبو عبد الله، دار النشر: دار المعرفة - بيروت - ١٣٩٣، الطبعة: الثانية.

٨- الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، اسم المؤلف: علي بن سليمان المرداوي أبو الحسن، دار النشر: دار إحياء التراث العربي - بيروت، تحقيق: محمد حامد الفقي.

٩- البحر الرائق شرح كنز الدقائق، اسم المؤلف: زين الدين ابن نجيم الحنفي، دار النشر: دار المعرفة - بيروت، الطبعة: الثانية.

١٠- بداية المجتهد ونهاية المقتصد، اسم المؤلف: محمد بن أحمد بن محمد بن رشد القرطبي أبو الوليد، دار النشر: دار الفكر - بيروت.

١١- بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، اسم المؤلف: علاء الدين الكاساني، دار النشر: دار الكتاب العربي - بيروت - ١٩٨٢، الطبعة: الثانية.

١٢- البدر المنير في تخريج الأحاديث والأثار الواقعة في الشرح الكبير، اسم المؤلف: سراج الدين أبي حفص عمر بن علي الأنصاري الشافعي المعروف بابن الملقن، دار النشر: دار الهجرة للنشر والتوزيع - الرياض-السعودية - ١٤٢٥هـ-٢٠٠٤م، الطبعة: الاولى، تحقيق: مصطفى أبو الغيط و عبدالله بن سليمان وياسر بن كمال.

١٣- التاج والإكليل لمختصر خليل، اسم المؤلف: محمد بن يوسف بن أبي القاسم العبدري أبو عبد الله، دار النشر: دار الفكر - بيروت - ١٣٩٨، الطبعة: الثانية.

١٤- تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، اسم المؤلف: فخر الدين عثمان بن علي الزيلعي الحنفي، دار النشر: دار الكتب الإسلامي - القاهرة - ١٣١٣هـ

١٥- تحفة الأحوذي بشرح جامع الترمذي، اسم المؤلف: محمد عبد الرحمن بن عبد الرحيم المباركفوري أبو العلا، دار النشر: دار الكتب العلمية – بيروت.

١٦- تحفة الفقهاء، اسم المؤلف: علاء الدين السمرقندي، دار النشر: دار الكتب العلمية – بيروت – ١٤٠٥ – ١٩٨٤، الطبعة: الأولى.

١٧- تحفة المحتاج إلى أدلة المنهاج، اسم المؤلف: عمر بن علي بن أحمد الوادياشي الأندلسي، دار النشر: دار حراء – مكة المكرمة – ١٤٠٦، الطبعة: الأولى، تحقيق: عبد الله بن سعاف اللحياني.

١٨- الجامع الصحيح المختصر، اسم المؤلف: محمد بن إسماعيل أبو عبدالله البخاري الجعفي، دار النشر: دار ابن كثير ، اليمامة – بيروت – ١٤٠٧ – ١٩٨٧، الطبعة: الثالثة، تحقيق: د. مصطفى ديب البغا.

١٩- الجامع الصحيح سنن الترمذي، اسم المؤلف: محمد بن عيسى أبو عيسى الترمذي السلمي، دار النشر: دار إحياء التراث العربي – بيروت –، تحقيق: أحمد محمد شاكر وآخرون.

٢٠- الجامع لمسائل المدونة، المؤلف: أبو بكر محمد بن عبد الله بن يونس التميمي الصقلي (المتوفى: ٤٥١ هـ)، المحقق: مجموعة باحثين في رسائل دكتوراه، الناشر: معهد البحوث العلمية وإحياء التراث الإسلامي – جامعة أم القرى، توزيع: دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة: الأولى، ١٤٣٤ هـ – ٢٠١٣ م.

٢١- حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، اسم المؤلف: محمد عرفه الدسوقي، دار النشر: دار الفكر – بيروت، تحقيق: محمد عليش.

٢٢- الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي وهو شرح مختصر المزني، اسم المؤلف: علي بن محمد بن حبيب الماوردي البصري الشافعي، دار النشر: دار الكتب العلمية - بيروت - لبنان - ١٤١٩ هـ -١٩٩٩ م، الطبعة: الأولى، تحقيق: الشيخ علي محمد معوض - الشيخ عادل أحمد عبد الموجود.

٢٣- الخرشي على مختصر سيدي خليل، دار النشر: دار الفكر للطباعة - بيروت.

٢٤- الدراية في تخريج أحاديث الهداية، اسم المؤلف: أحمد بن علي بن حجر العسقلاني أبو الفضل، دار النشر: دار المعرفة - بيروت، تحقيق: السيد عبد الله هاشم اليماني المدني.

٢٥- الروض المربع شرح زاد المستقنع، اسم المؤلف: منصور بن يونس بن إدريس البهوتي، دار النشر: مكتبة الرياض الحديثة - الرياض - ١٣٩٠.

٢٦- روضة الطالبين وعمدة المفتين، اسم المؤلف: النووي، دار النشر: المكتب الإسلامي - بيروت - ١٤٠٥، الطبعة: الثانية.

٢٧- سنن ابن ماجه، اسم المؤلف: محمد بن يزيد أبو عبدالله القزويني، دار النشر: دار الفكر - بيروت-، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي.

٢٨- سنن أبي داود، سليمان بن الأشعث أبو داود السجستاني، دار الفكر، تحقيق: محمد محيي الدين عبدالحميد.

٢٩- سنن البيهقي الكبرى، اسم المؤلف: أحمد بن الحسين بن علي بن موسى أبو بكر البيهقي، دار النشر: مكتبة دار الباز - مكة المكرمة - ١٤١٤ - ١٩٩٤، تحقيق: محمد عبد القادر عطا.

٣٠- سنن الدارقطني، اسم المؤلف: علي بن عمر أبو الحسن الدارقطني البغدادي، دار النشر: دار المعرفة - بيروت - ١٣٨٦ - ١٩٦٦، تحقيق: السيد عبد الله هاشم يماني المدني.

٣١- الشرح الكبير، اسم المؤلف: سيدي أحمد الدردير أبو البركات، دار النشر: دار الفكر - بيروت، تحقيق: محمد عليش.

٣٢- الشرح الكبير، اسم المؤلف: ابن قدامة المقدسي، عبد الرحمن بن محمد (المتوفى: ٦٨٢هـ).

٣٣- العامي الفصيح من إصدارات مجمع اللغة العربية بالقاهرة، نسخة الكترونية.

٣٤- العناية شرح الهداية، اسم المؤلف: محمد بن محمد البابرتي (المتوفى: ٧٨٦هـ).

٣٥- الفتاوى الكبرى، تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم بن عبد السلام بن عبد الله بن أبي القاسم بن محمد ابن تيمية الحراني الحنبلي الدمشقي (المتوفى: ٧٢٨هـ) - دار الكتب العلمية، الطبعة: الأولى، ١٤٠٨هـ - ١٩٨٧م.

٣٦- فتح الباري شرح صحيح البخاري، اسم المؤلف: أحمد بن علي بن حجر أبو الفضل العسقلاني الشافعي، دار النشر: دار المعرفة - بيروت، تحقيق: محب الدين الخطيب.

٣٧- فتح القدير، المؤلف: كمال الدين محمد بن عبد الواحد السيواسي المعروف بابن الهمام (المتوفى: ٨٦١هـ)، الناشر: دار الفكر.

٣٨- الكافي في فقه ابن حنبل اسم المؤلف: عبد الله بن قدامة المقدسي أبو محمد، دار النشر: المكتب الاسلامي - بيروت.

٣٩- الكافي في فقه أهل المدينة، اسم المؤلف: أبو عمر يوسف بن عبد الله بن عبد البر القرطبي، دار النشر: دار الكتب العلمية - بيروت - ١٤٠٧، الطبعة: الأولى.

٤٠- كشاف القناع عن متن الإقناع، اسم المؤلف: منصور بن يونس بن إدريس البهوتي، دار النشر: دار الفكر - بيروت - ١٤٠٢، تحقيق: هلال مصيلحي مصطفى هلال.

٤١- المبدع في شرح المقنع، اسم المؤلف: إبراهيم بن محمد بن عبد الله بن مفلح الحنبلي أبو إسحاق، دار النشر: المكتب الإسلامي - بيروت - ١٤٠٠.

٤٢- المبسوط اسم المؤلف: شمس الدين السرخسي، دار النشر: دار المعرفة - بيروت.

٤٣- المجموع، اسم المؤلف: النووي، دار النشر: دار الفكر - بيروت - ١٩٩٧م.

٤٤- مجلة الأحكام الشرعية، أحمد عبدالله القاري، دراسة وتحقيق: د. عبدالوهاب إبراهيم أبو سليمان، د. محمد إبراهيم أحمد علي، الطبعة الأولى ١٤٠١هـ.

٤٥- مختار الصحاح، اسم المؤلف: محمد بن أبي بكر بن عبدالقادر الرازي، دار النشر: مكتبة لبنان ناشرون - بيروت - ١٤١٥ - ١٩٩٥، الطبعة: طبعة جديدة، تحقيق: محمود خاطر.

٤٦- المصنف في الأحاديث والآثار، اسم المؤلف: أبو بكر عبد الله بن محمد بن أبي شيبة الكوفي، دار النشر: مكتبة الرشد - الرياض - ١٤٠٩، الطبعة: الأولى، تحقيق: كمال يوسف الحوت.

٤٧- المصنف، اسم المؤلف: أبو بكر عبد الرزاق بن همام الصنعاني، دار النشر: المكتب الإسلامي - بيروت - ١٤٠٣، الطبعة: الثانية، تحقيق: حبيب الرحمن الأعظمي.

٤٨- مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، اسم المؤلف: محمد الخطيب الشربيني، دار النشر: دار الفكر – بيروت.

٤٩- المغني في فقه الإمام أحمد بن حنبل الشيباني، اسم المؤلف: عبد الله بن أحمد بن قدامة المقدسي أبو محمد، دار النشر: دار الفكر - بيروت - ١٤٠٥، الطبعة: الأولى.

٥٠- مقاييس اللغة، اسم المؤلف: أبي الحسين أحمد بن فارس بن زكريا، دار النشر: دار الجيل - بيروت - لبنان - ١٤٢٠هـ - ١٩٩٩م، الطبعة: الثانية، تحقيق: عبد السلام محمد هارون.

٥١- المهذب في فقه الإمام الشافعي، اسم المؤلف: إبراهيم بن علي بن يوسف الشيرازي أبو إسحاق، دار النشر: دار الفكر – بيروت.

٥٢- مواهب الجليل لشرح مختصر خليل، اسم المؤلف: محمد بن عبد الرحمن المغربي أبو عبد الله، دار النشر: دار الفكر – بيروت – ١٣٩٨، الطبعة: الثانية.

٥٣- نصوص ومواد قانون ملكية الطوابق والشقق في الأردن على الشبكة:
https://cutt.us/l٢xwg.

٥٤- نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، اسم المؤلف: شمس الدين محمد بن أبي العباس أحمد بن حمزة ابن شهاب الدين الرملي الشهير بالشافعي الصغير.، دار النشر: دار الفكر للطباعة – بيروت – ١٤٠٤هـ – ١٩٨٤م.

٥٥- النهاية في غريب الحديث والأثر، اسم المؤلف: أبو السعادات المبارك بن محمد الجزري، دار النشر: المكتبة العلمية - بيروت - ١٣٩٩هـ - ١٩٧٩م، تحقيق: طاهر أحمد الزاوي – محمود محمد الطناحي.

٥٦- نوازل العقار، أحمد بن عبدالعزيز العميرة، دار الميمان للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى ١٤٣٢هـ.

٥٧- الوسيط في المذهب، اسم المؤلف: محمد بن محمد بن محمد الغزالي أبو حامد، دار النشر: دار السلام - القاهرة - ١٤١٧، الطبعة: الأولى، تحقيق: أحمد محمود إبراهيم، محمد محمد تامر.

٥٨- موقع وزارة الشؤون البلدية القروية والإسكان

https: / /www.housing.gov.sa. /

*** *** ***

فهرس الموضوعات

الموضوع	ص
ملخص البحث	٥
مقدمة المركز..	٧
المقدمة..	٩
التمهيد..	١٥
المطلب الأول: تعريف تمليك الشقق والطوابق	١٧
المطلب الثاني: تطور نظام المملكة العربية السعودية في تملك الشقق والطوابق	٢٠
المبحث الأول: الأحكام الفقهية والإجراءات النظامية في الوحدات العقارية المفرزة	٢٣
المطلب الأول: معنى الوحدات العقارية المفرزة	٢٥
المطلب الثاني: أقسام الملكية في الوحدات العقارية المفرزة، والحقوق المتعلقة بها	٢٦
المطلب الثالث: صيانة الأجزاء المشتركة في الوحدات العقارية المفرزة	٣٩
المطلب الرابع: التعديل في البناء زيادة وهدما	٥١
المطلب الخامس: حق الشفعة في بيع الشقق والطوابق	٥٣
المبحث الثاني: الأحكام الفقهية والإجراءات النظامية في جمعية الملاك	٥٩
المطلب الأول: التعريف بجمعية الملاك	٦١
المطلب الثاني: ممثل الملاك وحدود صلاحيته	٦٧
المطلب الثالث: موارد جمعية الملاك ووقت انقضائها	٧٠
المطلب الرابع: التكييف الفقهي لجمعية الملاك	٧٢

الموضوع	ص
الخاتمة	٧٥
فهرس المراجع	٧٧
فهرس الموضوعات	٨٥

سلسلة قضايا فقهية معاصرة

م	الكتاب	المؤلف
١	مراحل النظر في النازلة الفقهية	اللجنة العلمية في المركز
٢	الإلزام بالأعمال التطوعية في العقوبة التعزيرية	اللجنة العلمية في المركز
٣	التعزير بالخدمة الاجتماعية	أ.د. عبد العزيز بن محمد الحجيلان د. إبراهيم بن محمد قاسم الميمن
٤	أثر عمل المرأة في النفقة الزوجية	أ.د. عبد السلام بن محمد الشويعر
٥	أدلة القبلة الإلكترونية	د. عبد الله بن غدير التويجري د. أحمد بن عبد الله اليوسف
٦	التخلص من النفايات الطبية: دراسة فقهية	د. أمل بنت إبراهيم الدباسي
٧	منتجات شركات الاتصالات للأفراد في المملكة العربية السعودية: دراسة فقهية تطبيقية	د. عبد الله بن محمد العمراني د. محمد بن إبراهيم السحيباني
٨	مسؤولية الشخصية الاعتبارية: دراسة فقهية	د. أمل بنت إبراهيم الدباسي
٩	مبادئ الاجتهاد في التعزير	أ.د. عياض بن نامي السلمي
١٠	تكرار صلاة الجمعة في المسجد الواحد لضيق المكان	د. صالح بن عبد العزيز الغليقة
١١	حساب عمر الحمل عند الأطباء والفقهاء	د. هيلة بنت عبد الرحمن اليابس
١٢	نوازل المال الموقوف	د. عبد الحكيم بلمهدي
١٣	الجهاد، معناه وغاياته وتنزيل أحكامه: دراسة تكشف أغلاط الجماعات القتالية المعاصرة	د. خالد بن عبد الرحمن المزيني
١٤	أسباب الانحراف في مفهوم الجهاد ووسائل علاجه	أ. د. سليمان بن صالح الغصن
١٥	التقرير الطبي الكاذب: دراسة تأصيلية	د. أمل بنت إبراهيم الدباسي
١٦	الطلاق الصوري: حقيقته وحكمه في الفقه الإسلامي	د. هيلة بنت عبد الرحمن اليابس
١٧	أثر علم أصول الفقه في سن الأنظمة وصياغتها وتفسير نصوصها والموازنة بينها	أ.د. عبد العزيز بن عبد الرحمن المشعل

م	الكتاب	المؤلف
١٨	الصورية في عقود التوظيف: حقيقته وحكمه	د. هيلة بنت إبراهيم التويجري
١٩	الصورية في عقود التوظيف وعلاقتها ببرنامج نطاقات: دراسة في الفقه والنظام	د. عاصم بن منصور أبا حسين
٢٠	صور مشكلة للمرابحة المصرفية قبل التعاقد: دراسة فقهية تطبيقية	د. عبد الله بن منصور الغفيلي
٢١	التكييف الفقهي لإجراءات نظام الإفلاس الجديد	د. عبد المجيد بن صالح المنصور
٢٢	تنزيل الأحكام على الوقائع القضائية والفتوية	معالي الشيخ عبد الله بن محمد آل خنين
٢٣	الاختصاص وتنازعه بين الجهات القضائية: نظرة تأصيلية تطبيقية	الشيخ عبد الملك بن محمد الجاسر
٢٤	مسائل في الطهارة علل الفقهاء حكمها بأمر طبي ومقارنتها بالطب الحديث	د. عيسى بن سليمان العيسى
٢٥	صناعة الحلي بالطرق الحديثة وأثرها في ربا النسيئة	د. هناء بنت ناصر الأحيدب
٢٦	بيع حلي الذهب عن طريق مواقع التواصل الاجتماعي: صوره وأحكامه	د. هند بنت عبد العزيز بن باز
٢٧	الرقية عبر وسائل التواصل الحديثة	أ.د. عبد الرحمن بن عايد العايد
٢٨	المقاصد الشرعية لأحكام العيوب المسوغة لفسخ النكاح	د. حاتم بن محمد بوسمة
٢٩	المعاوضة في الألعاب الإلكترونية: دراسة فقهية تطبيقية	د. ياسر بن إبراهيم الخضيري
٣٠	المعاوضات في الألعاب الإلكترونية	د. هيلة بنت عبد الرحمن اليابس
٣١	أثر الأمراض الوراثية في فسخ عقد النكاح	د. عبد الرحمن بن إبراهيم العثمان
٣٢	الأدوات العلمية في التخريج الفقهي في النوازل المعاصرة	أ.د. عبد الله بن مبارك آل سيف
٣٣	تقريب الطرق الرياضية لحل المسائل الفقهية الحسابية	الشيخ حمزة مصطفى يعقوب
٣٤	خل الخمر واستعماله في الأطعمة: دراسة فقهية	د. عبد العزيز بن إبراهيم الشبل

م	الكتاب	المؤلف
٣٥	تبادل الهدايا بالقرعة: صوره المعاصرة وأحكامها	د. هناء بنت ناصر الأحيدب
٣٦	لقطة الحرم: رؤية فقهية معاصرة	د. عبير بنت علي المديفر
٣٧	الأمراض المعنوية وأثرها في فسخ النكاح	د. تهاني بنت عبد الله الخنيني
٣٨	مقدمات فقه النوازل: مدخل تأصيلي تطبيقي لمقرر فقه النوازل	د. عبد العزيز بن إبراهيم الشبل
٣٩	مراعاة الخلاف في الفتوى تأصيلا وتطبيقا	د. أحمد بن عبد الرحمن الرشيد
٤٠	فسخ المرأة النكاح بالعيوب المعنوية: مشروعيته، أمثلته، ضوابطه	د. إيمان بنت سلامه الطويرش
٤١	الخلع مع استقامة الحال رؤية فقهية معاصرة	د. خالد بن سعد الخشلان
٤٢	التحور في المستحضرات التجميلية رؤية شرعية من خلال الواقع الصناعي	د. عادل بن محمد المطرودي
٤٣	الائتمام بإمام الحرم في الغرف والمصليات والأسواق والطرقات القريبة	د. أحمد بن عبد الله الشلالي
٤٤	آثار جائحة كورونا على العقود المالية	الشيخ/ إبراهيم بن فريهد العنزي
٤٥	الأطعمة المشتبهة في بلاد الأقليات: قواعد وضوابط	أ.د. فهد بن عبد العزيز الداود
٤٦	القواعد الأصولية المؤثرة في تنزيل الأحكام الشرعية على الحالات المرضية	د. أمل بنت عبد الله القحيز
٤٧	إشكالات الأطعمة في بلاد الأقليات – رؤية شرعية –	د. بدرية بنت مشعل الحارثي
٤٨	تغرير الطبيب بالمريض – دراسة فقهية –	د. عبد الرحمن بن إبراهيم العثمان
٤٩	ملكية الشقق والطوابق – دراسة فقهية معاصرة –	د. هناء بنت ناصر الأحيدب
٥٠	تمويل الخدمات: أحكامه الشرعية وتطبيقاته المصرفية	د. هناء بنت عبد الرحمن الماضي
٥١	المسؤولية الطبية عن التغرير بالمريض – دراسة فقهية –	د. هند بنت عبد العزيز ابن باز

م	الكتاب	المؤلف
٥٢	الانحرافات المعاصرة عن الأحكام الشرعية الثابتة المتعلقة بالمرأة – دراسة نقدية –	د. منال بنت محمد الخميس
٥٣	زكاة الديون الآجلة ديون شركات التقسيط أنموذجا	د. محمد بن حسن آل الشيخ
٥٤	المرض المخوف دراسة للضبط الفقهي في ضوء الطب الحديث	د. طارق بن طلال عنقاوي
٥٥	ملكية الشقق والطوابق دراسة فقهية مقارنة بالنظام السعودي لملكية الوحدات العقارية وفرزها وإدارتها (١٤٤١)	د. عبد الله بن راشد الفضلي
٥٦	مرض الموت دراسة فقهية تطبيقية	د. عبد الرحمن بن إبراهيم العثمان



مركز التميز البحثي
في فقه القضايا المعاصرة

هاتف: ٠١١٢٥٩٤١٠٢ فاكس: ٠١١٢٥٨٢٢٩٢

الموقع الالكتروني
www.rej.org.sa
www.imamu.edu.sa/support_deanery/rces

البريد الالكتروني
info@rej.org.sa
tameiz@imamu.edu.sa

ردمك : ٩٧٨ - ٦٠٣ - ٨٣٧٤ - ٠٧ - ٨

طبع بمطابع الجامعة